

**Tribunal Supremo, Sala Primera, de lo Civil, Sentencia de 23 Sep. 2008, rec.  
2836/2001**

Ponente: Montés Penadés, Vicente Luis.

Nº de Sentencia: 847/2008

Nº de Recurso: 2836/2001

No es suficiente la oposición verbal del arrendatario a la actualización de la renta pretendida por el arrendador

Cabecera

ARRENDAMIENTOS URBANOS. Actualización de la renta. Oposición del arrendatario por insuficiencia de ingresos. Falta de acreditación de esta situación en el momento de la oposición. Presunción legal de que procede la actualización pretendida. Lagunas existentes en la LAU 1994. La norma no aclara qué ocurrirá si posteriormente el arrendatario verifica la demostración o si se ha de entender que tal demostración se ha de producir en un determinado plazo, que la ley no fija directamente. En cualquier caso, no basta la manifestación puramente verbal de la oposición a la actualización, ni en el supuesto de una mera oposición ni el supuesto de improcedencia por insuficiencia de ingresos.

Resumen de antecedentes y Sentido del fallo

Las sentencias de instancia desestimaron la demanda sobre determinación y actualización de la renta. El Tribunal Supremo declara no haber lugar al recurso de casación del demandante.

**Texto**

En la Villa de Madrid, *a veintitrés de Septiembre de dos mil ocho*

**SENTENCIA**

La Sala Primera del Tribunal Supremo, constituida por los Magistrados indicados al margen, ha visto el presente recurso de casación interpuesto por la Representación procesal, que ahora ostenta la Procuradora D<sup>a</sup> Beatriz de Mera González, de D. Plácido , contra la Sentencia dictada en 6 de febrero de 2001 por la Sección 13<sup>a</sup> de la Audiencia Provincial de Barcelona en el Recurso de Apelación nº 1106/1999 dimanante de los autos de Juicio Verbal (LEC 1881) nº 355/1998 del Juzgado de Primera Instancia nº 6 de Sabadell. Ha sido parte recurrida D. Arturo , no personado ante esta Sala.

## ANTECEDENTES DE HECHO

**PRIMERO.-** Ante el Juzgado de Primera Instancia de Sabadell nº 6 se tramitaron los Autos de Juicio Verbal nº 355/1998 , promovidos por D. Plácido contra D. Arturo , sobre determinación y actualización de renta del artículo 39.4 de la Ley de Arrendamientos Urbanos .

**SEGUNDO.-** Por Sentencia dictada en 22 de junio de 1999, el Juzgado desestimó la demanda, absolvió al demandado e impuso las costas al actor.

**TERCERO.-** Interpuso la parte actora Recurso de Apelación, del que conoció la Sección 13ª de la Audiencia Provincial de Barcelona, Rollo nº 1106/1999. Esta Sala , por Sentencia dictada en 6 de febrero de 2001 , desestimó el recurso, confirmó la sentencia recurrida e impuso al recurrente las costas de la alzada.

**CUARTO.-** Contra dicha sentencia ha interpuesto Recurso de Casación D. Plácido , por la vía del artículo 477.2.3ª LEC . Se denuncia la infracción de los preceptos sustantivos que se dirán y se pone de relieve el interés casacional, mediante la indicación de sentencias que manifiestan jurisprudencia contradictoria de las audiencias provinciales. El Recurso fue admitido por Auto de 28 de diciembre de 2004 . No se ha personado la parte recurrida.

**QUINTO.-** Para votación y fallo se señaló el día 11 de septiembre de 2008, fecha en la que efectivamente tuvo lugar.

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. VICENTE LUIS MONTÉS PENADÉS

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRELIMINAR.-** 1.- La Sentencia recurrida declara probado que el arrendador notificó la actualización de renta prevista en la Disposición Transitoria 2ª, letra D, apartado 11 de la Ley de Arrendamientos Urbanos (Ley 29/1994, de 24 de noviembre) en septiembre de 1995, siendo recibida el 2 de octubre por el arrendatario, quien, dentro del plazo de los treinta días siguientes, compareció, junto con Dª Celestina - que depuso como testigo a instancias del arrendatario demandado - y otro vecino en la oficina del administrador de la propiedad, a fin de manifestar su oposición a la actualización por razón de sus ingresos (DT 2ª, D, 11, reglas 6ª y 7ª LAU). 2.- El actor estima que, al no haberse producido una

oposición por escrito, en los términos prevenidos en la regla 2ª del apartado 2 del artículo 101 del Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos (Decreto 41041964, de 24 de diciembre), hay que considerar que se ha producido una aceptación tácita de la actualización de renta. 3.- La Sentencia de Primera Instancia ya rechaza la tesis de la parte actora y ahora recurrente, al señalar que la DT 2ª D exige un requerimiento fehaciente y el practicado por el actor, mediante carta con acuse de recibo, no lo era y por tanto, constando la oposición del demandado, que no cabe considerar como extemporánea, no procede exigirle una diligencia que ha omitido el actor, y más cuando no se discute que los ingresos del demandado no exceden de lo previsto en la DT 2ª, D, regla 7ª LAU. 4.- La Sala de instancia verifica un análisis de las reglas 6ª y 7ª de la Disposición Transitoria 2ª, D, 11 LAU 1994 , subrayando que el espíritu de la norma es que la actualización de rentas, a través del requerimiento inicial y general previsto en párrafos primero y segundo del apartado 11 (distinto de la notificación anual del importe de la actualización, del apartado 11, párrafo tercero) es operativa cuando no haya oposición del inquilino en el plazo de treinta días, pues la negativa fuera de plazo deja sin efecto el derecho del arrendatario a impedir la actualización. La oposición a las notificaciones anuales carece de regla expresa en la DT 2ª D, y se rige por el artículo 101 del TRLAU 1964 , que no ha sido ni derogado ni modificado por la LAU 1994 para los arrendamientos concertados antes del 9 de mayo de 1985 . El inquilino, recibida la notificación del arrendador por la que pretende la actualización, puede aceptar o guardar silencio, en cuyo caso se interpreta como aceptación tácita, pero entra en juego la regla 4ª del artículo 101 TRLAU 1964 , que permite reclamar el exceso si la cantidad girada resultara superior a la autorizada, en el plazo de tres meses. Pero puede también rechazar el aumento, en cuyo caso el arrendador no puede girar el aumento, y se ve obligado a acudir al juicio de revisión. La Sala de apelación entiende que la oposición del inquilino requiere comunicación fehaciente cuando tiene como única motivación la voluntad del arrendatario de no querer aceptar la actualización, pero que en los casos de oposición a la actualización por no ser correcta, ya por razón de los ingresos, bien por corresponder el abono de un porcentaje menor por aplicación de las tablas de la regla 9ª o por exigirse una

actualización superior a la que corresponde por aplicación de la regla 5ª, la oposición se regula por el artículo 101 TRLAU 1964 (y no requeriría comunicación fehaciente). 5.- La Sala analiza a continuación la regla 7ª de la DT 2ª, D, 11, sobre improcedencia de la actualización cuando los ingresos no pasen de límites determinados, lo que considera ha sido acreditado por el demandado en el caso.

**PRIMERO.-** En el recurso se denuncia la infracción de la regla 2ª del apartado 2 del artículo 101 del Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos aprobado por Decreto 4104/1964, de 24 de diciembre, regla que exige que el inquilino o arrendatario comunique al arrendador, por escrito, si acepta o no la obligación de pago propuesta, consecuente a la elevación de renta que el arrendador haya notificado por escrito, interpretándose el silencio del inquilino como aceptación tácita.

Se señalan diversas sentencias en las que la oposición del arrendatario a la actualización de la renta por razón de la cuantía de sus ingresos ha de revestir forma escrita (SSAAPP Huesca, 29 de octubre de 1997; Burgos 2ª, 22 de octubre de 1997; Baleares 3ª, 11 de enero de 1996, 4 de febrero de 1997, 13 de enero de 1999, etc.) en tanto que otras mantienen que puede ser verbal (SAP Valencia 7ª, 15 de enero de 1997, y la propia recurrida, así como también la dictada por la propia Sección 13ª de la AP Barcelona en 13 de abril de 1999). El recurrente alega también, a favor de su tesis favorable a la exigencia de respuesta por escrito del arrendatario, las SSTS de 15 de noviembre de 1962 y de 8 de enero de 1963, pero estas dos decisiones no expresan el criterio que postula el recurrente. La segunda, por cuanto en el caso no se produjo la notificación por parte del arrendador. Y la primera de ellas se limita a una exposición de la regla que después se incorporaría al artículo 101 TRLAU 1964.

**SEGUNDO.-** La Sala comparte la decisión de la Sala de instancia, aunque no la totalidad de los argumentos en que se sustenta.

La Disposición Transitoria 2ª apartado a)1 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994, dispone que los contratos de arrendamiento de vivienda celebrados antes del 9 de mayo de 1985 que subsistan en la fecha de entrada en vigor de la Ley 29/1994 seguirán rigiéndose por las normas del Texto

Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 (Decreto 4104/1964, de 24 de diciembre), "salvo las modificaciones contenidas en los apartados siguientes de esta Disposición Transitoria". Entre tales normas del TRLAU, el artículo 101 , relativo a la facultad del arrendador de elevar la renta o los conceptos que a la misma se asimilan. Precepto que, como se ha visto, exige propuesta por escrito del arrendador y respuesta por escrito del arrendatario o inquilino, en el plazo de treinta días, interpretándose su silencio como aceptación tácita.

Pero este precepto no contempla el supuesto al que se refiere la DT 2ª D, 11, párrafo primero , de una actualización de la renta a instancia del arrendador "previo requerimiento fehaciente al arrendatario". Esta actualización irá después seguida, en cada uno de los años en que se aplique, de una notificación efectuada por el arrendador al arrendatario del importe de la actualización (acompañada de una certificación del INE) según se prevé en la misma DT 2ª, D, 11, párrafo segundo. La actualización (Ibidem, párrafo tercero) se ha de desarrollar conforme a las reglas 1ª a 10ª del apartado D de la DT 2ª. Entre tales reglas, la 6ª dispone que el inquilino puede oponerse a la actualización de la renta "comunicándoselo fehacientemente al arrendador en el plazo de los treinta días naturales siguientes a la recepción del requerimiento de éste". Y la regla 7ª establece que "no procederá la actualización de la renta prevista en este apartado" cuando la suma de los ingresos totales que perciban el arrendatario y las personas que con él convivan habitualmente en la vivienda arrendada no excedan de los límites que señala acto seguido.

La oposición del arrendatario, que según la regla 6ª no exige una motivación o una justificación determinada, genera dos efectos: limita la actualización posible a la variación anual experimentada por el Índice General Nacional del Sistema de Índices de Precios de Consumo en los doce meses anteriores; y determina la extinción de la relación arrendaticia a los ocho años desde la fecha del requerimiento fehaciente del arrendador, aunque se haya producido una subrogación.

*El inquilino o arrendatario puede, pues, oponerse, bien sin otra fundamentación que su voluntad en contra de la actualización, bien invocando la improcedencia de la actualización, en base a la regla 7ª o bien porque la propuesta del*

*arrendador resulta irregular desde el punto de vista de las reglas 5ª (superior a lo que resulte del valor catastral) o 9ª (porcentaje exigible según períodos anuales fijadas en la tabla de esta regla). La DT2ª D LAU 1994 no prevé un régimen distinto en cada uno de los casos y del texto de la norma aplicable no se deduce que en el caso de una oposición sin motivación se haya de realizar por comunicación fehaciente y no en los otros, acudiendo en tal caso, como sostiene la sentencia recurrida, al artículo 101 TRLAU 1964. Y aún en tal caso, la regla 2ª del artículo 101.2 exige respuesta por escrito.*

Hay que observar que en el supuesto de la regla 5ª de la DT 2ª D 11 LAU 1994 se produce una limitación de la cantidad que resulte por razón de un tope basado en el valor catastral, mientras que la irregularidad por exceder del porcentaje fijado para cada período en la tabla de la regla 9ª supone la actualización, que ha de ajustarse en cifras, pero no en conceptos. Otro es el caso de la improcedencia por las razones que se recogen en la regla 7ª.

*Los preceptos indicados, además, dejan en la sombra la cuestión de si la improcedencia de la actualización, especialmente en el caso de la regla 7ª, depende de que el inquilino haya manifestado esa situación al oponerse a la actualización. Pues, en puridad, la consideración de la actualización como "improcedente", derivada de causas objetivas, no debería conducir a los efectos que señala la regla 6ª (posibilidad sólo de una actualización limitada y finalización de la relación arrendaticia), aún cuando no se hubiera producido una oposición del inquilino, que podría acudir, como sugiere la regla 4ª del artículo 101 TRLAU 1964, a la revisión de la renta satisfecha y a la devolución de lo indebidamente pagado. Buena prueba de ello es que la regla 8ª dispone como único efecto que, en caso de improcedencia de la actualización, solo cabe el incremento de la renta o de las cantidades asimiladas mediante actualización anual a tenor de la variación experimentada por el Índice General de Precios al Consumo en los doce meses anteriores a la fecha de cada actualización. Efecto idéntico al previsto en la regla 6ª para el supuesto de oposición, pero que no comprende la extinción prevenida en la regla 6ª, párrafo segundo. Sin embargo, es cierto que el segundo párrafo de la regla 7ª dispone que, 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". De donde se deduce que si el inquilino o arrendatario no da cumplimiento a la carga de manifestar los ingresos, podrá el arrendador librar los recibos correspondientes a la actualización, procediendo como en el caso de que fuera correcta. La norma, una vez más, no aclara qué ocurrirá si posteriormente el arrendatario verifica la demostración o si se ha de entender que tal demostración se ha de producir en un determinado plazo, que la ley no fija directamente, y habría que pensar que es el de 30 días naturales siguientes a la recepción de la notificación fehaciente del arrendador, plazo que señala la regla 6ª para la oposición y que es, como destacaba la sentencia recurrida, el único que se señala en la DT2ª ap. D. La cuestión, en definitiva, se conecta a la naturaleza de la "presunción" a que se refiere la regla 7ª, segundo párrafo. Pues si se tratara de una "presunción iuris tantum" no se cerraría la posibilidad de que, demostrados por el arrendatario los ingresos percibidos en la anualidad anterior, se tuviera por improcedente la actualización, aplicándose en tal caso la regla del artículo 101.2.4ª TRLAU 1964 .*

*En definitiva, pues, la incompleta y farragosa redacción de las normas examen conducen a una solución que tiene un momento de claridad y un desarrollo problemático: el inquilino dispone de treinta días naturales desde que recibe la notificación fehaciente del arrendador (y aquí tiene sentido que se exija la fehacencia) para oponerse sin más, con los efectos de la regla 6ª, párrafos primero y segundo; o para demostrar, en caso de que se encuentre en la situación que describe la regla 7ª, que los ingresos percibidos por el conjunto de los convivientes hacen improcedente la actualización pretendida por el arrendador. Transcurrido tal plazo sin que se haya formulado oposición, se tendrá al arrendatario por aceptante tácito, pero, en el caso de que sea aplicable la regla 7ª, ello no impediría que cupiera la revisión que previene la regla 4ª del apartado 2 del artículo 101 TRLAU 1964 .*

*Tal y como se produce la composición de intereses en el seno de los preceptos que venimos comentando, la notificación del arrendador se ha de producir de modo que quede constancia de su fecha, y la respuesta del inquilino o del arrendatario parece también exigir certeza y claridad que, en el supuesto de la oposición formulada sin otra razón de apoyo que la mera voluntad del inquilino,*

*se habría de traducir en la carga de comunicar también fehacientemente la oposición. La regla 7ª párrafo segundo se refiere a que el inquilino ha de "acreditar" los ingresos y esta expresión parece referirse a algún medio o instrumento que permita advenir o comprobar el supuesto de hecho a que se contrae la regla 7ª, lo que claramente desborda la mera manifestación verbal. Pero no se está hablando de comunicación fehaciente en la regla 7ª (ni en la 8ª), y aunque no se está exactamente en la situación a que se refiere el artículo 101.2.2ª TRLAU 1964 (propuesta de elevación por escrito y aceptación o no por escrito en el plazo de 30 días, con aceptación tácita en caso de silencio), del tenor de las reglas 7ª, primero y segundo párrafo, podría deducirse que no se exige una notificación fehaciente, sino una suerte de principio de prueba por escrito, una respuesta escrita.*

**TERCERO.-** *No basta, pues, la manifestación puramente verbal de la oposición a la actualización, ni en el caso de una mera oposición ni el supuesto de improcedencia por las razones a que se refiere la regla 7ª de la DT2ª, D 11, LAU 1994, y en este concreto punto puede la Sala convenir con la de instancia, al menos iuxta modo. En todo caso, es claro en el caso que el arrendador no comunicó fehacientemente su decisión de actualizar la renta, por lo que no hubo una propuesta formalmente válida, y la manifestación del arrendatario, aún producida verbalmente, ha de ser relevante, toda vez que no se había producido una iniciativa válida de actualización a la que el arrendatario tuviera que dar respuesta.*

La Sala de instancia da por probado, además, que se dan las circunstancias de la regla 7ª de la DT 2ª, D 11, LAU 1994 y que la actualización pretendida es improcedente.

Por estas razones no puede prosperar el motivo de casación suscitado.

**CUARTO.-** En consecuencia, la Sala ha de desestimar el recurso (artículo 487.3 LEC) y se ha de pronunciar sobre las costas (artículo 398.1 y 394.1 LEC), que en este caso no se imponen a la parte recurrente, ante las dudas de Derecho que suscita el caso debatido.

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

## FALLAMOS

NO HABER LUGAR AL RECURSO DE CASACIÓN interpuesto por la representación procesal de D. Plácido contra la Sentencia dictada en 6 de febrero de 2001 por la Sección 13ª de la Audiencia Provincial de Barcelona en el recurso de apelación nº 1106/1999, sin expresa imposición de las costas del recurso de casación.

Líbrese al mencionado tribunal la certificación correspondiente, con devolución de los autos y rollo de Sala.

Así por esta nuestra sentencia, que se insertará en la COLECCIÓN LEGISLATIVA pasándose al efecto las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos .-Jesús Corbal Fernández.-Vicente Luis Montés Penadés(Votó en Sala y no pudo firmar).- Clemente Auger Liñán.-Rubricado.

## PUBLICACIÓN.-

Leída y publicada fue la anterior sentencia por el EXCMO. SR. D. Vicente Luis Montés Penadés, Ponente que ha sido en el trámite de los presentes autos, estando celebrando Audiencia Pública la Sala Primera del Tribunal Supremo, en el día de hoy; de lo que como Secretario de la misma, certifico.