

**Tribunal Supremo, Sala Primera, de lo Civil, Sentencia de 17 Feb. 2010, rec.
2590/2005**

Ponente: Marín Castán, Francisco.

Nº de Sentencia: 37/2010

Nº de Recurso: 2590/2005

Jurisdicción: CIVIL

Aplicación de la disposición transitoria 2.ª D) 11 LAU 1994, sobre actualización de la renta, a los arrendamientos de vivienda con cláusula de revisión o estabilización

ARRENDAMIENTOS URBANOS. De vivienda. Actualización de la renta. Aplicación de la disposición transitoria 2.ª D) 11 LAU 1994 a los arrendamientos con cláusula de revisión o estabilización.

Las sentencias de instancia estimaron parcialmente la demanda de revisión de renta de arrendamiento de vivienda. El Tribunal Supremo desestima el recurso de casación.

Texto

En la Villa de Madrid, a diecisiete de Febrero de dos mil diez

SENTENCIA

La Sala Primera del Tribunal Supremo, constituida por los Magistrados indicados al margen, ha visto el presente recurso de casación interpuesto por los demandantes D. Miguel y D. Pio -, representados ante esta Sala por el Procurador D. Argimiro Vázquez Guillén, contra la sentencia dictada con fecha 30 de septiembre de 2005 por la Sección 6ª de la Audiencia Provincial de A Coruña en el recurso de apelación nº 151/05 (LA LEY 189528/2005) dimanante de los autos de juicio ordinario nº 40/04 del Juzgado de Primera Instancia nº 5 de Santiago de Compostela, sobre

revisión de renta de arrendamiento de vivienda. Ha sido parte recurrida la demandada D^a Marí Trini , representada por la Procuradora D^a Silvia Virto Bermejo.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Con fecha 12 de febrero de 2004 se presentó demanda interpuesta por D. Miguel y D. Pio contra D^a Marí Trini solicitando se dictara sentencia por la que se declarase *"que la renta mensual del NUM000 entrando NUM001 del edificio señalado con el n^o NUM002 de la CALLE000 es la de 161'32 euros, con efectos desde el 1 de Diciembre de 2.003, y en consecuencia condene a la demandada Doña Marí Trini y a pagar a los arrendadores la renta de 161'32€; desde el 1 de diciembre de 2.003; de no estimarse la anterior petición, se declare que la renta que la arrendataria demandada Doña Marí Trini tiene que pagar a los propietarios arrendadores, es la de 39'57€; desde el 1 de diciembre de 2.003, condenando a dicha demandada a que pague dicha cantidad de 39.57€;; condenándola, en cualquiera de los supuestos, al pago de las costas."*

SEGUNDO.- Turnada la demanda al Juzgado de Primera Instancia n^o 5 de Santiago de Compostela, dando lugar a los autos n^o 40/2004 de juicio ordinario, y emplazada la demandada, ésta compareció y contestó a la demanda solicitando su absolución de la misma con expresa imposición de costas a la parte demandante.

TERCERO.- Celebrada la audiencia previa y no considerándose necesarias más pruebas que los documentos acompañados con la demandada, el Ilmo. Sr. Magistrado-Juez del mencionado Juzgado dictó sentencia con fecha 16 de noviembre de 2004 cuyo Fallo es del siguiente tenor literal: *"Estimando parcialmente la demanda interpuesta por la Procuradora doña Elena Ramos Romero en nombre y representación de Miguel y Pio contra Marí Trini debo declarar y declaro que la renta que tiene que pagar la demandada por el alquiler de la vivienda situada en el NUM000 NUM001 del n^o NUM002 de la CALLE000 de esta ciudad es de 30,98 euros por lo que debo condenar y condeno a Marí Trini a abonar a los actores la cantidad de 30,98 euros en concepto de renta desde el mes de diciembre de 2003. Cada parte abonará las costas causadas a su instancia y las comunes por mitad."*

CUARTO.- Interpuesto por la parte actora contra dicha sentencia recurso de apelación, que se tramitó con el n^o 151/05 de la Sección 6^a de la Audiencia Provincial de A Coruña, dicho Tribunal dictó sentencia en fecha 30 de septiembre de 2005 desestimando el recurso y confirmando la sentencia apelada sin imponer las costas especialmente a ninguna de las partes.

QUINTO.- Anunciado recurso de casación por la parte actora-apelante al amparo del art. 477.2-3º LEC contra la sentencia de apelación, el Tribunal de instancia lo tuvo por preparado y, a continuación, dicha parte lo interpuso ante el propio tribunal articulándolo en dos motivos: el primero por oposición de la sentencia recurrida a la doctrina jurisprudencial representada por las SSTs 18-4-90, 28-9-94 y 21-3-95 y el segundo por inaplicación del art. 101 (apdo. 1 y apdo. 2 regla 5ª) en relación con el art. 106.2, ambos de la LAU-TR 1964 .

SEXTO.- Recibidas las actuaciones en esta Sala y personadas ante la misma ambas partes mediante los Procuradores mencionados en el encabezamiento, el recurso fue admitido por auto de 10 de junio de 2008 sin que la parte demandada- recurrida presentara escrito de oposición.

SÉPTIMO.- Por providencia de 13 de diciembre de 2009 se nombró ponente al que lo es en este trámite y se acordó resolver el recurso sin celebración de vista, señalándose para votación y fallo el 27 de enero siguiente, en que ha tenido lugar.

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. Francisco Marin Castan,

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- La cuestión jurídica que plantea el presente recurso de casación, preparado, interpuesto y admitido al amparo del art. 477, apdo. 2 nº 3º y apdo. 3 inciso primero , es decir por oposición de la sentencia recurrida a doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo, se reduce a si la actualización de la renta prevista y regulada en la D. Transitoria 2ª LAU 1994 es o no aplicable a un contrato de arrendamiento de vivienda celebrado el 1 de mayo de 1977 que contenía una cláusula de revisión anual de la renta, según la variación de los índices medios de nivel de vida publicados por el Instituto Nacional de Estadística, que sin embargo, pese a haberse previsto como *"automática y sin necesidad de previo aviso"* , nunca intentó o hacerse efectiva, ni por el arrendador originario ni por los dos hijos que le sucedieron tras su fallecimiento, hasta que estos últimos, en noviembre de 2003, requirieron a la inquilina para que pagara una renta revisada de 161'32 euros mensuales, la inquilina se negó y se interpuso la demanda contra ella en 12 de febrero de 2004.

No se discute que durante toda la vida del contrato se estuvo pagando la renta inicialmente pactada de 5000 ptas. mensuales, luego 30'05 euros, ni tampoco que se da el caso previsto en la regla 7ª de la letra D), apdo. 11, de la referida D. Transitoria porque la suma de los ingresos totales de la arrendataria y las otras dos personas (marido e hija) que con ella conviven son inferiores a tres veces el salario mínimo interprofesional, ni que el importe resultante de aplicar la cláusula contractual de revisión sería de 161'32 euros mensuales ni, en fin, que el resultante de

aplicar la regla 8ª de aquella misma Disposición, letra y apartado es, en cambio, de 30'98 euros, que es el fijado por la sentencia de primera instancia confirmada en apelación.

Lo discutido por la parte actora-recurrente, que mantiene la pretensión principal de su demanda, es, única y exclusivamente, que pueda aplicarse la D. Transitoria 2ª LAU 1994 a un contrato que contenía cláusula de revisión pactada por las partes.

Para ello estructura su recurso en dos motivos. En el primero cita y analiza las sentencias de esta Sala de 18 de abril de 1990, 28 de septiembre de 1994 y 21 de marzo de 1995 , representativas de la doctrina jurisprudencial a la que se opondría la sentencia recurrida porque, conforme a tal doctrina, el arrendador puede instar la revisión contractualmente pactada en cualquier momento y acumulando el resultado de todas las revisiones omitidas; y en el segundo, complementario del anterior, cita como infringidos el art. 101, apdo. 1 y apdo. 2 regla 5ª , y el art. 106.2 de la LAU-TR 1964 alegando que la parte demandada no opuso prescripción extintiva de la acción ejercitada en la demanda, que no constituye abuso de derecho, mala fe procesal ni ejercicio antisocial el reclamar algo que la ley y la jurisprudencia reconocen al arrendador, que según la jurisprudencia citada en el motivo primero sólo podría predicarse abandono de la percepción de los aumentos de renta omitidos pero no de la revisión en sí misma de la renta, que la revisión procedente es la acumulada como único medio de mantener el equilibrio contractual y, en fin, que de la LAU 1994 no se desprende ninguna suspensión ni abrogación de la cláusula de estabilización pactada en su momento. En relación con esto último explica la parte recurrente que esta cláusula es válida antes y después de la LAU 1994 , que su ejercicio y utilidad no está legalmente bloqueado y que, según se desprende del punto 6 del preámbulo de dicha ley, la finalidad de su D. Transitoria 2ª es desbloquear *"las rentas congeladas por carecer de sistema de revisión, estableciendo uno legal para todos los contratos anteriores a 9.MAY.1985 que no lo tenían, pretendiendo recuperar, dentro de lo posible, las variaciones no repercutidas por carecer de mecanismo desde la celebración del contrato o desde la última revisión legal, según proceda"*.

SEGUNDO.- La respuesta casacional al motivo así planteado pasa necesariamente por señalar que, en puridad, el recurso no puede presentar el interés casacional alegado, es decir en su modalidad de oposición a la doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo, por la sencilla razón de que todas las sentencias citadas como representativas de tal doctrina se dictaron sobre casos en los que, por razones temporales, no se planteaba la posible aplicación de la D. Transitoria 2ª LAU 1994, de suerte que ninguna de ellas examina la cuestión jurídica que plantea el presente recurso.

En realidad el camino a seguir por la parte recurrente tendría que haber sido el del interés casacional pero en su modalidad de existencia de jurisprudencia contradictoria de las Audiencia Provinciales, pues como indica la sentencia recurrida es mayoritaria, como solución para casos

como el litigioso, la tesis de la plena aplicabilidad de la D. Transitoria 2ª LAU 1994, citando al respecto sentencias de las Audiencias Provinciales de Barcelona, Asturias, Jaén, Madrid, Alicante, Córdoba, Asturias, Santa Cruz de Tenerife, Pontevedra, A Coruña, Zaragoza y Palencia, pero *"sin dejar de reconocerse que existen posturas jurisprudenciales contradictorias"*

No obstante, en aras de un agotamiento del derecho de la parte recurrente a la tutela judicial efectiva sí procede señalar, dentro de los estrictos términos en que se plantea la cuestión y sin entrar por tanto en otros problemas debatidos por la doctrina científica y sobre los que existen discrepancias entre los tribunales de apelación, que *los arrendamientos con cláusula de revisión o estabilización no quedan al margen del régimen establecido en la letra D), "actualización de renta", apdo. 11, de la D. Transitoria 2ª LAU 1994: primero, porque según la rúbrica de la propia D. Transitoria y las previsiones de su letra A), "Régimen normativo aplicable", su ámbito comprende todos los contratos de arrendamiento de vivienda celebrados con anterioridad al 9 de mayo de 1995, que continuarán rigiéndose por la LAU-TR 1964 "salvo las modificaciones contenidas en los apartados siguientes de esta disposición transitoria" (apdo. 1); segundo, y sobre todo, porque el propio régimen de actualización de la renta establecido en la D. Transitoria 2ª ya contempla el caso de que "el contrato contuviera expreso otro sistema de actualización" (regla 4ª in fine); y tercero, porque esto último desmiente que "las rentas congeladas" a que se refiere el apdo. 6 del preámbulo de la LAU 1994 sean sólo las carentes de cláusula contractual de revisión o las de los arrendamientos cuya renta debía adaptarse cada dos años mediante Decreto del Consejo de Ministros, como por demás revela la tramitación parlamentaria del Proyecto LAU 1994, con una primera enmienda en el Congreso reduciendo el ámbito objetivo de la actualización a los arrendamientos anteriores a la LAU-TR 1964 seguida de otra enmienda en el Senado que restituyó la aplicabilidad del régimen de actualización a todos los contratos celebrados con anterioridad al 9 de mayo de 1985.*

TERCERO.- Conforme a los arts. 487.3 y 398.1 en relación con el 394.1, todos de la LEC, procede desestimar el recurso e imponer las costas a la parte recurrente.

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

FALLAMOS

1º.- **DESESTIMAR EL RECURSO DE CASACIÓN** interpuesto por los demandantes D. Miguel y D. Pio, representados ante esta Sala por el Procurador D. Argimiro Vázquez Guillén, contra la sentencia dictada con fecha 30 de septiembre de 2005 por la Sección 6ª de la Audiencia Provincial de A Coruña en el recurso de apelación nº 151/05.

2º.- E imponer las costas a la parte recurrente.

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 .- **Juan Antonio Xiol Rios.- Francisco Marin Castan.-Jose Antonio Seijas Quintana.- FIRMADO Y RUBRICADO.**

PUBLICACIÓN.-

Leída y publicada fue la anterior sentencia por el EXCMO. SR. D. Francisco Marin Castan, 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.