



Circular nº 25

septiembre 2013

Página 1/1

EL REQUISITO DE NOTIFICACIÓN AL ARRENDATARIO DE LA ELEVACIÓN DE LA RENTA

Recuerda el Tribunal Supremo en su última Sentencia de 28 de Mayo de 2013, de la Sala Primera de lo Civil, el requisito exigido por la Ley al arrendador de notificar por escrito al arrendatario el aumento de la renta correspondiente a la variación del IPC.

Así, establece el artículo 101 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, en su apartado 2.1 "*El arrendador notificará por escrito al inquilino o arrendatario la cantidad que, a su juicio deba pagar éste como aumento de renta y la causa de ello.*"

En este sentido se plantea la posibilidad de si puede considerarse cumplido el requisito de "notificación por escrito" exigido en la ley, mediante una factura o un certificado de retenciones e ingresos a cuenta del impuesto sobre la renta.

Sobre esta cuestión se ha pronunciado nuevamente el Alto Tribunal, conforme a la Jurisprudencia seguida por la Sala, ante una demanda de desahucio presentada por falta de pago de la parte de renta correspondiente a la actualización por variación del IPC, sin que el inquilino fuese notificado de dicho aumento **por escrito y de forma expresa**. Siguiendo la Sentencia de 5 de marzo de 2009 de la misma

Sala "**el derecho de las partes a actualizar la renta** de una forma facultativa que, de hacerse efectiva, **resultará procedente a partir de una declaración de voluntad recepticia del arrendador al arrendatario por escrito**, haciéndole saber el incremento, que es insoslayable para que la elevación tenga lugar "a partir del mes siguiente" a aquel en que se produce y recibe la declaración modificativa, dado el carácter necesario y no dispositivo de la norma, que impide cualquier pacto en contrario para que sea eficaz". Entiende por tanto el Tribunal Supremo que la exigencia de notificación no se cumple, toda vez que los incrementos de renta no se notifiquen de manera fehaciente y por escrito al arrendatario, ya que se trata de un aspecto fundamental que debe ser dotado de la necesaria certeza y claridad, no pudiendo considerarse como notificación escrita unas facturas y un certificado de retenciones de las rentas a efectos fiscales.

En conclusión, debemos tener en cuenta con carácter previo al aumento de la mensualidad de renta de arrendamiento, la obligación por parte del arrendador de comunicar al arrendatario de forma fehaciente por escrito la subida de la renta correspondiente a la variación del IPC, para que el propio arrendatario tenga conocimiento de la misma el mes antes de que se produzca dicha variación.