

2. Arrendamiento de local de negocio con cláusula de elevación de la renta.

(Comentario a la Sentencia del Tribunal Supremo de 18 febrero 1971)

SUMARIO: 1. El contrato de arrendamiento de local de negocio con cláusula de elevación gradual de la renta y la actual doctrina del Tribunal Supremo.—2. La libre estipulación de renta y sus consecuencias para las cláusulas previsoras de su elevación.—3. Los límites de validez de las cláusulas de elevación de renta ante el beneficio de la prórroga forzosa.

1. El contrato de arrendamiento de local de negocio con cláusula de elevación gradual de la renta y la actual doctrina del Tribunal Supremo.

En un contrato de arrendamiento de local de negocio, celebrado el 15 de febrero de 1967, las partes acuerdan, entre otras estipulaciones, que el plazo de duración sería de un año y su renta de dos mil pesetas al mes, que se aumentaría a tres mil pesetas al segundo año y quinientas pesetas por cada año hasta completar o alcanzar la de ocho mil pesetas al mes. A partir del primero de marzo de 1968, en virtud de aquel aumento progresivo de la renta, se pasó a cobrar la de tres mil pesetas, con protesta del arrendatario que dejó de abonar las tres mil pesetas a que ascendía, considerando ilícito tal aumento.

Entablado pleito, el Juez de Primera Instancia dictó sentencia por la que, estimando la demanda del arrendador, declaró radicalmente nula y sin efecto alguno la cláusula del contrato de arrendamiento de 15 de febrero de 1967, en cuanto establece unos aumentos progresivos de la renta sobre la de dos mil pesetas mensuales, única que debe regir en dicho contrato.

Interpuesto recurso de apelación contra la sentencia de primera instancia, la Sala de lo Civil de la Audiencia Territorial dicta sentencia, con fecha de 8 de abril de 1970, que revoca la anterior.

El arrendatario interpone recurso de injusticia notoria ante el Tribunal Supremo contra la sentencia pronunciada por la Audiencia en base a la causa tercera del artículo 136 de la vigente LAU. El Tribunal Supremo, en vista de los hechos y fundamentos de derecho alegados y probados, declara:

"CONSIDERANDO: Que el contrato de arrendamiento de local de negocio de que se trata, celebrado el 15 de febrero de 1967, contiene una

cláusula que dice así: "... por tiempo de un año, y precio de dos mil pesetas por mes, el primer año, tres mil pesetas por mes el segundo año y aumento de quinientas pesetas mensuales, hasta completar ocho mil pesetas", y coincidiendo recurrente y recurrido, y la sentencia impugnada, en considerar que dicha cláusula es de elevación gradual de la renta con límite máximo, es visto que la cuestión que se plantea, al amparo del artículo 136 de la LAU... es la validez de la cláusula en cuestión... y que el contenido de la cláusula pone de manifiesto que dicho límite máximo de las ocho mil pesetas se alcanza en el duodécimo año de la subsistencia del contrato".

"CONSIDERANDO: Que el artículo 97 de la vigente LAU dispone que las rentas de las viviendas y locales de negocio que se arrienden después de su entrada en vigor, será la que libremente estipulen las partes, establece, por lo tanto, dicho precepto, la más amplia libertad respecto a la cuantía de la merced arrendaticia, y si bien según reiterada doctrina de esta Sala, tal libertad de fijación de la renta ha de quedar sometida a los demás preceptos arrendaticios, en cuanto se ha de respetar el postulado esencial de la prorrogabilidad de los contratos que dispone el artículo 57 de la propia Ley especial, es lo cierto que en el presente caso no cabe apreciar que la indicada cláusula esté en pugna con aquel mandato legal, toda vez que no se trata de señalamiento de una renta que se eleve de manera fija, constante o indefinidamente, sino que, por el contrario, tiene un tope predeterminado, el convenio de las ocho mil pesetas, que ni por su cuantía, ni por el dilatado tiempo que habrá de transcurrir para llegar a él, puede estimarse que conduzca necesariamente al resultado de hacer ilusoria la prórroga, imposibilitando al arrendatario el continuar en el uso del local."

Esta sentencia es realmente importante porque es la primera que decide sobre dos nuevas cuestiones fundamentales para la actual situación legal en materia de arrendamientos urbanos.

La primera cuestión se refiere a las consecuencias que produce la libertad de estipulación de la renta por las partes (art. 97 LAU), en contraste con el beneficio legal que anteriormente disfrutaba el arrendatario, que impedía cualquier elevación de su cuantía. Ello supone dar paso libre a las cláusulas reguladoras o actualizadoras de la renta y, particularmente, a esta frecuente modalidad de mera elevación de la misma.

Una segunda cuestión, conectada con la primera, es la de los límites de validez que implican estas cláusulas, especialmente cuando disponen la elevación de la renta de una manera progresiva y periódica, por el contraste y por la repercusión que tienen con el beneficio inderogable de la prórroga forzosa, que todavía se mantiene legalmente en favor del arrendatario (artículo 57 LAU), el cual, por defecto de aquella elevación progresiva, puede imposibilitar al arrendatario su futuro disfrute por excesiva onerosidad.

A pesar de que para la legislación anterior estas cláusulas eran nulas por contradecir el beneficio de la renta legal, fija y estable, según pudo interpretar nuestra jurisprudencia (S. 24 junio 1971), sin embargo, ahora en base a la LAU vigente, se interpretan como válidas. Examinemos, pues, los argumentos y apoyos legales en que radica esta diferencia para las cuestiones planteadas y resueltas ahora por nuestro Tribunal Supremo.

2. *La libre estipulación de renta y sus consecuencias para las cláusulas previsoras de su elevación.*

El vigente "Texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos" (Decreto de 24 diciembre 1964) estableció una novedad fundamental, a partir de su publicación, la de romper con la tradicional postura de intervención o bloqueo de la renta, proclamando la posibilidad de establecer libremente la cuantía de la misma. De este modo, en la legislación vigente, el llamado beneficio de la renta queda circunscrito a aquellos contratos de arrendamiento concluidos con anterioridad a su publicación y que están en situación de prórroga forzosa, decayendo para los que se celebren después de su entrada en vigor, sin la diferencia de que las viviendas o locales, sean viejos o nuevos, estuviesen o no ocupados con anterioridad.

Efectivamente, el artículo 97 de la LAU vigente establece que "la renta de las viviendas y locales de negocio que se arrienden después de la entrada en vigor de esta Ley, será la que libremente estipulen las partes, aun cuando hubieren sido ocupados con anterioridad a esta fecha".

El texto del artículo resulta bien claro al reconocer de una manera rotunda el principio de la autonomía de la voluntad de las partes para el establecimiento de la cuantía de la renta. Sin embargo, todavía pudiera plantearse la cuestión interpretativa de si tal autonomía o libertad para establecer dicha cuantía de la renta lo es sólo para el momento de la contratación o cabe, también, durante el transcurso del contrato. La cuestión me parece resuelta por la posibilidad que concede la propia LAU (art. 6) a las partes de la renuncia a este beneficio legal, así como la permisión de añadir en sus contratos cláusulas de actualización y de revisión de la renta (arts 98 y 100 LAU). Por lo demás, los contratos que permanezcan en situación de prórroga forzosa, desde ahora (art. 100 LAU) la renta se podrá adecuar, cada dos años, en función del índice del nivel medio de vida que establezca el Instituto Nacional de Estadística, a no ser que las partes hubieran convenido de modo expreso "otro sistema de actualización", es decir, cuando han previsto las llamadas cláusulas de estabilización.

La cuestión, pues, queda delimitada a los contratos de arrendamiento de viviendas y de locales de negocio en los que las partes prevén o una cláusula de revisión para la elevación de la renta o en los que se establece una cláusula de estabilización durante su vigencia.

El empleo de cláusulas contractuales pormenorizadoras de la diversa cuantía de renta que se debe pagar a lo largo de la vigencia del arrendamiento es debido a las constantes alteraciones del valor monetario que vienen acaeciendo en estas últimas décadas respecto al dinero de curso legal, la peseta, por las cuales su poder adquisitivo, al persistir la inflación, disminuye. De aquí que las partes contratantes, y sobre todo en interés del arrendador, se prevean aquellos tipos de cláusulas que consiguen, a través de un determinado período de tiempo, que la cuantía de la renta se vaya adecuando proporcionalmente al poder adquisitivo sufrido por la moneda, o ya, simplemente, que dicha cuantía de la misma se vaya elevando progresivamente en una proporción o suma determinada.

Mientras que la legislación especial de arrendamientos fue vinculativa para las partes, en cuanto al beneficio de la renta legal, concedida al inquilino de de viviendas (LAU de 1946 y LAU de 1955), dichas cláusulas no eran viables, resultando inválidas. No obstante, para los arrendamientos de locales de negocio, a propósito de la facultad que se concedía al arrendatario de poder renunciar a este beneficio de la renta, hizo posible que los arrendadores tratasen de actualizar el poder adquisitivo de la cuantía de su renta mediante las cláusulas de estabilización, no sin correr el riesgo de que se declarasen nulas por los Tribunales (1) y por cierto sector doctrinal (2), aunque se reaccionase por una rectificación de esta postura, para concluir dando paso a la proclamación de su validez (3).

La aplicación de las cláusulas de estabilización fue extendiéndose cada vez más hasta verlas acogidas legalmente de un modo nominal, como ocurre en la reforma al Reglamento Hipotecario (art. 219, párrafo tercero), o bien de una manera implícita, según hace el texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos vigente (art. 100, número primero, *in fine*). De este modo, se ve coronado y reconocido el esfuerzo dialéctico desplegado por cierto sector doctrinal en cuanto a las razones de equidad que implican dichas cláusulas ante las alteraciones monetarias.

3. *Los límites de validez de las cláusulas de elevación de renta ante el beneficio de la prórroga forzosa.*

Por el contrario fue muy diversa la suerte de las meras cláusulas de elevación de renta, distintas de las de estabilización porque comportan tan sólo el beneficio unilateral y exclusivo del arrendador, tanto en viviendas como en locales de negocio.

En cuanto a las viviendas, dado el establecimiento normativo de la renta legal y el bloqueo de la misma en las leyes de 1946 como de 1955, cualquier cláusula que se pactase con el fin de elevarla resultaba ineficaz y nula.

(1) SS. 13 noviembre 1952, 25 enero 1955 y 3 marzo 1962.

(2) Las cláusulas de estabilización han sido rechazadas como nulas para los arrendamientos urbanos de viviendas y locales de negocio por: ROCA SASTRE, en *Revista de Derecho Privado*, XXIV (1950), pp. 23 ss.; J. V. M., en *Revista de Derecho Notarial*, IX-X (1955), p. 615; LACASA, *El precio en el arrendamiento urbano*. Barcelona, 1957, p. 32, admitiéndolas tan sólo para los locales de negocio, por SANTOS BRIZ, en *Revista de Derecho Privado*, XXXVI (1962), p. 673; SELFA PEDRÓS, en *Revista General de Derecho*, 236 (1964), p. 362. Admitiéndolas en ambos contratos (viviendas y locales de negocio), cfr. J. S. B., en *Anuario de Derecho Civil*, VIII-1 (1953), p. 250; BONET CORREA, en *Anuario de Derecho Civil*, VIII-1 (1956), p. 89; CASTÁN y CALVILLO, *Tratado práctico de arrendamientos urbanos*, II (Madrid, 1956), p. 701; SOTO NIETO, *Aspectos económicos de la nueva Ley de Arrendamientos Urbanos*, II (Alcoy, 1959), p. 155; SÁNCHEZ FAVA, *La cláusula de estabilización de rentas en el arrendamiento urbano*, en *Revista de Derecho Español y Americano*, 24 (1960), p. 438; BONET CORREA, en *Revista General de Legislación y Jurisprudencia* (1966), p. 213; SOTO NIETO, *Derecho vivo. Jurisprudencia comentada*, I (Madrid, 1970), p. 397.

(3) SS. 28 noviembre 1957, 31 enero 1962, 17 junio y 30 octubre 1964, 19 diciembre 1966, 8 febrero 1967 y 26 noviembre 1968.

Para los locales de negocio, el intento de elevar la renta mediante el establecimiento de una cláusula de efecto unilateral para el arrendador tampoco prospera bajo la vigencia de las Leyes de 1946 y 1955. Precisamente, la jurisprudencia adoptó posiciones muy concretas al distinguir estas cláusulas de elevación de renta de las cláusulas de estabilización (4). Entre sus argumentos fundamentales hay que destacar el de que, mientras en estas últimas cláusulas, las alteraciones monetarias (inflación y deflación) repercuten indistintamente y como un riesgo, tanto para el arrendador como para el arrendatario, en las meras cláusulas de elevación de renta tan sólo inciden gravosamente para el arrendatario y en beneficio exclusivo del arrendador, por lo que la renta no se adapta a la coyuntura económica, o precio del índice adoptado, sino que se eleva constante y periódicamente en la cuantía previamente fijada. De este modo, al implicar un aumento de la renta para una sola de las partes, se desbordan los límites de equidad y equivalencia de las prestaciones, poniendo en dificultades al arrendatario para pagar su renta, por lo que, indirectamente, se le coacciona a abandonar el local arrendado haciendo prácticamente imposible el ejercicio del beneficio de la prórroga forzosa.

De aquí que el Tribunal Supremo, en diversas ocasiones, haya sancionado esta modalidad de una cláusula de elevación de renta como abusiva, declarándola nula respecto a lo dispuesto en los anteriores ordenamientos especiales de arrendamientos urbanos por faltar a la equivalencia de las prestaciones y a la ecuación renta-prórroga (S. 23 febrero 1963) (5), por resultar contraria al sentido de las cláusulas estabilizadoras de la renta, constituyendo la manera de burlar la irrenunciabilidad a la prórroga del contrato (S. 1 abril 1965) (6), por quebrantar el fin de la prórroga forzosa en vista de la desproporción entre la utilidad o beneficio y uso de la cosa (S. 2 febrero 1966) (7), porque el beneficio de prórroga forzosa es reconocido al inquilino o arrendatario por la Ley de Arrendamientos Urbanos de modo irrenunciable (art. 6), siendo nulo el pacto de elevación progresiva de la renta por oposición a dicha prórroga (S. 7 febrero 1970), o que debe estimarse ilegal por vulnerar el principio básico de la prórroga obligatoria de los contratos arrendaticios al poder superar las posibilidades económicas de los inquilinos (S. 24 junio 1971).

Actualmente, bajo la vigencia de la LAU de 1964, al ser renunciable por el arrendatario el beneficio de la renta (art. 6) y declararse la libre estipulación de la misma, la postura y situación de los contratantes cambia rotundamente con la posibilidad de añadir cláusulas actualizadoras o estabilizadoras de la renta. Sin embargo, su diferente naturaleza jurídica y sus efectos económicos han dado lugar a matices que en la práctica de los Tribunales se

(4) SS. 23 febrero 1963, 1 abril 1965, 2 febrero 1966, 18 febrero y 24 junio 1971.

(5) Cfr. BONET CORREA, en *Anuario de Derecho Civil*, XVI-3 (1963), página 885; SELFA PEDRÓS, op. cit., p. 362; SOTO NIETO, *Derecho vivo*, cit. página 409.

(6) Cfr. BONET CORREA, en *Anuario de Derecho Civil*, XVIII-2 (1965), p. 761; SANTOS BRIZ, en *Revista de Derecho Privado*, 49 (1965), p. 661, que la califica de cláusula de escala móvil. SOTO NIETO, *Derecho vivo*, cit. p. 411.

(7) Cfr. SOTO NIETO, *Derecho vivo*, cit., p. 413.

han acusado para declarar su validez. Mientras que las cláusulas de estabilización mantienen en cualquier coyuntura económica una finalidad conmutativa, las meras cláusulas de elevación de renta sólo parecen adecuadas ante el hecho concreto de la inflación.

La cuestión de los límites a tales porcentajes de subida de la renta, una vez presentada la situación conflictiva, como en el presente litigio, en definitiva queda a merced del arbitrio judicial, quien apreciará las circunstancias concurrentes en el caso para poder decidir si se trata o no de una "renta justa".

En vista de que el beneficio de la prórroga forzosa para el arrendatario todavía continúa vigente como irrenunciable (art. 6, números 1 y 2), la ecuación prórroga-renta se sigue manteniendo, por lo que el límite para el aumento programado de dicha renta en una cláusula de elevación de la misma resulta no sólo de las posibilidades del arrendatario, de sus condiciones peculiares económico-sociales apreciadas por los tribunales, sino de las condiciones materiales y temporales del contrato, como la cuantía establecida y su resultante dentro de los períodos de tiempo determinados para la vigencia del contrato, quienes revelarán si hace impracticable aquel beneficio de prórroga contractual por imposibilidad de pago, o es una gravosa carga que excede de sus posibilidades. La presente Sentencia de 10 de febrero de 1971, concretamente toma en cuenta estas consideraciones, cuando dice "que ni por su cuantía, ni por el dilatado período de tiempo que habrá de transcurrir para llegar a él, pueda estimarse que conduzca necesariamente al resultado de hacer ilusoria la prórroga, imposibilitando al arrendatario el continuar en el uso del local".

Es indudable que la potestad de arbitrio de nuestros tribunales es la que puede marcar la tan difícil tarea de administrar justicia entre los intereses privados, los cuales, situados por un lado en la posición de los arrendatarios, han de hacer frente a la coyuntura económico-social como parte menos favorecida, por lo que el legislador los sigue protegiendo con el beneficio de la prórroga, si bien en la legislación vigente se ofrece una contrapartida para los arrendadores, cual es la libertad de renta, potestativamente condicionada en su cuantía por las mismas partes de acuerdo con el momento económico-actual, o ya al poder prevenir una alteración monetaria. No obstante, cuando se trata de actuaciones unilaterales de una de las partes, de abusos o fraudes, es notoria la intervención del poder judicial, el cual, como sostiene la Sentencia de 12 de marzo de 1957, se trata de un poder excepcional de interpretación y revisión del Juez para modificar el contrato en la parte injusta, doctrina muy a tono con el espíritu social que impregna gran parte de nuestra legislación civil.

JOSÉ BONET CORREA