

JURISPRUDENCIA

I. SENTENCIAS COMENTADAS

1. PACTO DE ACTUALIZACION PERIODICA DE LA RENTA EN UN ARRENDAMIENTO DE LOCAL DE NEGOCIO.

(Comentario a la Sentencia del Tribunal Supremo de 25 septiembre 1976)

SUMARIO: 1. Contrato de arrendamiento de local de negocio con un pacto de actualización periódica de la renta: criterio jurisprudencial.—2. El aumento o reducción de la renta base por acuerdo de las partes.—3. El pacto de una cláusula de estabilización según la Ley de Arrendamientos Urbanos.

1. *Contrato de arrendamiento de local de negocio con un pacto de actualización periódica de la renta: criterio jurisprudencial.*

El 4 de noviembre de 1965, entre el arrendador A. A. y el arrendatario M. U., se formaliza un contrato de arrendamiento sobre un local de negocio y en el que se hace constar un pacto, por el cual, las partes, en uso de las facultades concedidas por la Ley de Arrendamientos Urbanos, convienen un sistema de actualización de la renta, donde se precisa la fecha en que la actualización se producirá, el período de actualización, la renta sobre la cual se harán los cálculos con la remisión a los índices de variabilidad del coste de la vida del Instituto Nacional de Estadística para la fijación del porcentaje de actualización. Concretamente, se conviene que la primera actualización se efectuará el 1 de noviembre de 1969 sobre la base de treinta y cinco mil pesetas mensuales; la segunda actualización se llevará a cabo el 1 de noviembre de 1972, y la tercera se hará el 1 de noviembre de 1975, y así sucesivamente cada tres años.

Una vez que se cumplieron los plazos, sin haberse actualizado el contrato de arrendamiento del local de negocio, el arrendador requiere judicialmente al arrendatario para que se advenga el pago de la renta actualizada. El arrendatario impugna la renta pretendida por el actor y alega la nulidad de la cláusula tercera del contrato de arrendamiento que contiene el pacto de estabilización.

El Juez de Primera Instancia declara: "Primero: Que el actor, en virtud de lo convenido, está facultado para actualizar la renta básica de treinta y cinco mil pesetas mensuales convenida, cada trienio, a partir del día primero

de noviembre de mil novecientos sesenta y nueve, inclusive, conforme a los índices de variabilidad del coste de la vida publicados por el "Instituto Nacional de Estadística". Segundo: Que el índice de variabilidad del coste de la vida para el primer período vencido en primero de noviembre de mil novecientos sesenta y nueve es con un aumento del dieciséis coma siete por ciento y, para el segundo, vencido el primero de noviembre de mil novecientos setenta y dos, es con un aumento del veinticinco coma ocho por ciento, por lo que el aumento total de la renta correspondiente a ambos períodos es de catorce mil ochocientos setenta y cinco pesetas mensuales que da un total de renta mensual de cuarenta y nueve mil ochocientos setenta y cinco pesetas. Tercero: Que el demandado M. U. viene obligado a satisfacer la renta actualizada..."

Interpuesto recurso de apelación contra la sentencia de primera instancia ante la Audiencia Territorial, ésta confirma en lo sustancial la sentencia apelada el 20 de febrero de 1975.

Contra esta Sentencia de la Sala Segunda de lo Civil de la Audiencia Territorial, el arrendatario interpone recurso de casación por infracción de Ley, al considerar que se había infringido, por violación, la regla quinta del número segundo del artículo 101 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, ya que la Sentencia de instancia no apreció la caducidad de la acción que se ejercita.

El Tribunal Supremo, en su Sentencia de 25 de septiembre de 1976, considera que tal motivo, basado en el artículo 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y la regla 5.ª, del número 2 del artículo 101 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, no puede prosperar, "porque el Juzgador de instancia no dejó de tener en cuenta dichos preceptos y con cita expresa de los mismos razona, en el cuarto considerando de la recurrida Sentencia, no ser de aplicación al caso de autos"; porque, como ya declaró esta Sala —en Sentencia de 18 de enero de 1974—, el artículo 101 de la Ley locativa, sólo es de aplicación a los supuestos a los que se refiere el artículo 99 de la misma, entre los que no se encuentra el debatido en la *litis*, previsto, por el contrario, en el artículo 98 de la tan meritada Ley, lo que es conforme a lo razonado acertadamente por el Juzgador de instancia".

De este modo, el Tribunal Supremo viene a confirmar la Sentencia dada en Primera Instancia, donde se reconoce la validez del pacto de actualización de la renta convenido por las partes sin entrar a realizar su calificación, ya que únicamente se limita a confirmar el fundamento legal allí sostenido (artículo 98 de la LAU), distinto al alegado por el arrendatario (artículo 101, número 5 de la LAU).

A mi juicio, el planteamiento judicial y de casación sobre el fundamento legal que alegó el arrendatario es erróneo, al tratar de acogerse a la acción de caducidad, tal como lo rechazó el Tribunal Supremo; también el otro fundamento legal alegado para entender como válida la actualización de la renta no fue lo suficientemente preciso, puesto que tampoco ha debido serlo en base al artículo 98 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, según se aduce por el alto Tribunal, sino en virtud del artículo 100, tal como pasamos a exponer.

2. El aumento o reducción de la renta base por acuerdo de las partes.

La postura del Tribunal Supremo en esta Sentencia resulta clara cuando dice que el artículo 101 de la Ley de Arrendamientos Urbanos sólo es de aplicación a los supuestos contenidos en el artículo 59 de la misma, porque se trata del ejercicio unilateral de la facultad del arrendador para elevar la renta o conceptos que a la misma se asimilan.

Efectivamente, el artículo 99 de la Ley de Arrendamientos Urbanos establece que "la renta de las viviendas y locales de negocio mencionados en el artículo 95 no podrá ser incrementada por la sola voluntad del arrendador, sino en los casos establecidos en esta Ley y particularmente en los siguientes..." (creación o elevación de impuestos o arbitrios, diferencias tributarias, asignación de renta superior por Hacienda, obras conforme al artículo 114, subrogación de parientes, ejercicio de pequeña industria doméstica, la industria doméstica de hospedaje, la facultad prevista en el artículo 18, traspaso, destino distinto del local de negocio). Dado que en ninguno de estos casos se encuentra el debatido en esta *litis*, el Tribunal Supremo confirma el fundamento legal aducido por el Juzgado de Primera Instancia y confirmado por la Audiencia, que es el artículo 98 de la Ley de Arrendamientos Urbanos. Ahora bien, el artículo 98 establece que "la renta de las viviendas y locales de negocio a que se refieren los artículos anteriores podrá ser objeto de aumento o reducción por acuerdo de las partes".

La pregunta surge inmediatamente: ¿Es cierto que el caso de autos consideraba concretamente el "aumento" de la renta por un acuerdo de las partes? Si recordamos el pacto establecido en el contrato por el arrendador y el arrendatario se observa que para el arrendamiento del local de negocio se introduce un sistema de actualización de la renta, según el cual se determinan las fechas en que la actualización se produciría (a partir del tercer año), los períodos de actualización (cada tres años sucesivamente), la renta base sobre la cual se harían los cálculos (35.000 pesetas mensuales) y el índice de variabilidad del "coste de la vida" dado por el Instituto Nacional de Estadística (16,7 por 100 para el primer trienio, 25,8 por 100 para el segundo trienio), que si bien fueron de aumento, como consecuencia de la creciente inflación de ese período, pudo ser de disminución en el caso de haberse producido una recesión.

Esto quiere decir que las partes contratantes, al establecer por pacto un sistema de actualización de la renta, no se habían acogido a un fundamento legal donde se preveía únicamente el aumento o la reducción, tal como facultaba el artículo 98 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, sino al artículo 100, *in fine*, donde se reconoce que la renta de las viviendas y de los locales de negocio, por las partes se puede haber "convenido de modo expreso otro sistema de actualización", distinto del que se establece legalmente para la revalorización de la renta.

En este caso, el juzgador de primera instancia, como después el Tribunal Supremo, se han dejado guiar, simple y aparentemente, por el efecto de aumento de la renta que se produce como consecuencia del alza del coste del índice de valor elegido ("índice de variabilidad del coste de la vida"), efecto de la inflación imperante en nuestros días, identificando este aumento

como si hubiera sido éste el objetivo paccionado de las partes contratantes, tal como facultativamente prevé el artículo 98 de la LAU. Ahora bien, si éste hubiera sido el objetivo de ambos contratantes, no se habrían expresado como lo hicieron, de “convenir un sistema de actualización”, o de realizar una “primera actualización” de la renta y una “segunda actualización”; en ningún sitio de su contrato aparece que la renta se “aumentará”. El aumento de la renta que se va a producir no procede de un convenio hecho expresamente sobre el mismo, sino del efecto que provoca una alteración monetaria, como es la inflación que además viene de fuera, independientemente de lo querido por las partes contratantes.

En cambio, lo que sí queda nítido es que las partes contratantes previenen un sistema de actualización de la renta y no su aumento. ¿Cuál es la diferencia?

3. *El pacto de una cláusula de estabilización, según la Ley de Arrendamientos Urbanos.*

La diferencia que existe entre un sistema de actualización y la previsión de un aumento o reducción de la renta está en no dejar al azar el que la renta suba o baje, como ocurre con las cláusulas o sistema de actualización, sino en fijar el aumento o la reducción de antemano.

“Actualizar” algo es ponerlo al día, conformarse a las circunstancias presentes. Ahora bien, sobre las circunstancias que se presentan nadie puede saber a ciencia cierta cómo evolucionaría, si bien es sabido que la tendencia más acusada para los valores monetarios es la inflacionista, nadie nos puede asegurar —ni los economistas más avezados— que ha de permanecer o que puede cambiar bruscamente por una deflación; además de los factores materiales previsibles existen aquellos otros psicológicos, del libre albedrío, así como políticos, que pueden llevar a una situación de giro de noventa grados respecto al signo de una alteración monetaria, como a su estabilidad.

Por tanto, cuando las partes contratantes lo que han previsto respecto a la cuantía de la renta a pagar es su “actualización”, puede ser tanto un aumento de su cuantía como una disminución o ya una permanencia de la misma, pero nunca con exclusividad su “aumento”, tal como el legislador prevé y faculta a las partes en el artículo 98 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

Otro supuesto distinto es el que contempla el artículo 100, *in fine*, de la Ley de Arrendamientos Urbanos, cuando reconoce a las partes si “hubieran convenido de modo expreso otro sistema de actualización”. Aquí, como en el caso de autos, el convenio expreso entre el arrendador y arrendatario no es concretamente como en el caso del artículo 98, un “aumento o reducción” de la renta, sino un “sistema de actualización”, el cual, si bien implica un aumento o disminución de la renta, tal aumento o reducción no provienen de su particular y previa elección o determinación por las partes, sino del *aieas* que indistintamente se produzca por efecto de la alteración monetaria que ocurra al tiempo del pago.

Esta modalidad de pacto, establecida por las partes contratantes, que hoy es nombrada como “sistema de actualización”, se corresponde con lo que la

doctrina conoce como "cláusulas de estabilización", es decir, las distintas modalidades de pacto privado, o de defensa, que las partes contratantes utilizan para combatir los efectos dañosos de las alteraciones monetarias, al tratar de que el dinero o moneda por su diversa cuantía a entregar corresponda con el valor equivalente, constante y estabilizado de su contratación inicial. Para que dicho valor monetario permanezca equivalente en las prestaciones de las partes ante las alteraciones monetarias, la cuantía o suma de moneda habrá de ser mayor o menor, según suceda una depreciación o desvalorización, o bien acontezca una deflación o una recesión monetaria.

Salvo que el legislador no haya fijado o "bloqueado" los precios y rentas, como sucedió cuando se dispuso el "beneficio" de la renta en las anteriores legislaciones locaticias (de 1948 y de 1956), la autonomía de la voluntad de las partes, así como la restablecida libertad de estipulación de la renta (artículos 97, 98, 100 y 101 de la LAU vigente) permiten el pacto de cláusulas de estabilización de la renta en viviendas y locales de negocio y también el aumento o reducción paccionados e incluso la facultad unilateral del arrendador para elevar la renta.

En el caso de autos, lo que el arrendador y arrendatario habían pactado fue una cláusula de estabilización de las llamadas "cláusula valor índice" o de "escala móvil" para regular su actualización. No se trataba de ponerse de acuerdo para elegir un aumento o una disminución de la cuantía de la renta de un modo concreto, sino de estar a las consecuencias de ambos, según las circunstancias que deparase el porvenir. Por tanto, no se trataba de elegir unilateral y exclusivamente el aumento de la renta, aunque el aumento de la renta, como consecuencia de la inflación, se hubiera producido y así fuese su resultado concreto.

Todavía puede alegarse por alguien que este matiz distintivo prácticamente carece de importancia. A mi juicio, en cambio, sí la tiene en cuanto a la interpretación que deba hacerse del artículo 98 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, puesto que la actual Sentencia viene a confirmar mi opinión crítica respecto a otra anterior, la Sentencia de 28 de noviembre de 1975, en la que, ante un contrato de arrendamiento de local de negocio con pacto de elevación de la renta—tal como se considera ahora para el de autos— fue declarado nulo, diciendo de los pactos que "no serán válidos cuando se limiten a establecer una posible y constante elevación de la renta, sin permitir, a la vez su disminución". Si en esta Sentencia de 1975 se olvidaba que existía la posibilidad permisiva que concede el artículo 98 de la Ley de Arrendamientos Urbanos vigente de establecer un "aumento" de la renta por acuerdo de las partes, ahora, con la presente Sentencia de 1976, se viene a confirmar que dicho aumento o elevación progresiva, cada tres años, sí es válida y eficaz con arreglo a dicho artículo.