

Sentencias del Tribunal Supremo

I SENTENCIAS COMENTADAS

EL PACTO DE ACTUALIZACION DE LA RENTA DE UN LOCAL DE NEGOCIO: SU AUMENTO NO ACUMULATIVO

(Comentario a la Sentencia del Tribunal Supremo de 30 enero 1981)

SUMARIO: 1. La cláusula pactada y la diversa interpretación de los Tribunales.—2. La sola revisión de la cuantía inicial de la renta y no de la obtenida por acumulación anterior.—3. La revisión de la renta y las modalidades de cláusulas de estabilización o actualización.—4. Las disposiciones legales especiales sobre la restricción de la renta pactada.

1. *Las cláusula pactada y la diversa interpretación de los Tribunales*

El día 20 de mayo de 1970, las partes contratantes convienen el arriendo de un local de negocio, en cuyo contrato la cláusula tercera manifiesta textualmente que: “la cantidad mensual de cuarenta y siete mil pesetas fijada como renta, será objeto de revisión cada dos años, a partir de la fecha de este contrato. Transcurrido este plazo, la variación del índice de vida que publique la Cámara Oficial de Comercio de Bilbao señalará el tanto por ciento de variación en la nueva renta por los dos años siguientes”.

Tanto el Juzgado de Primera Instancia, como la Audiencia Territorial estiman la postura del arrendador que considera que el aumento de la renta ha de ser acumulativo, es decir, que sobre la base de la renta pactada se añadirán los porcentajes de subida que el índice de vida comporta cada dos años.

Sin embargo, el Tribunal Supremo, en esta Sentencia de 30 de enero de 1981, decide y expresa que “es de una claridad meridiana y, según la cual, la única cantidad a revisar cada dos años es la de 47.000 pesetas o renta contractual fijada libremente por las partes en la fecha del contrato, por lo que la tesis del Juzgado, ratificada por la Audiencia, va más allá de lo pactado, al estimar que el aumento de la renta ha de ser acumulativo”; y añade, que “el designio de las partes, al convenir la referida cláusula estabilizadora, fue el que la única cantidad que había de ser objeto de revisión cada dos años era la de 47.000 pesetas,

es decir, la correspondiente al importe de la renta mensual contractualmente pactada, sin que dicha revisión, operante tanto si las variaciones habidas en este lapso de tiempo lo eran en sentido positivo o negativo, pudiera realizarse acumulativamente, es decir, aplicando el porcentaje de variación del índice ponderado del coste de la vida sobre la cantidad resultante a adicionar a la referida renta contractual de 47.000 pesetas, las cantidades provenientes de anteriores revisiones, como la Sentencia dictaba por la Sala de Instancia, que es objeto de impugnación, pues ésta, en la operación matemática que realiza para llegar a la conclusión de ascender la renta revisada en 1976 a 93.331 pesetas —cantidad que, según dicha resolución, viene obligada a satisfacer a la entidad arrendataria demandada, hoy recurrente—, incurre en el error de tener en cuenta para ello el aumento del índice ponderado del coste de la vida producido a partir de mayo de 1970, en que se convino el arrendamiento, y que era de 108,9 hasta igual mes de 1976, cifrado en 223,2, sin tener en cuenta que en las revisiones efectuadas en 1972 y 1974 ya se hizo aplicación de las variaciones habidas en el transcurso de esos dos plazos revisorios y que fueron, respectivamente, de 128,9 y 160,6, por lo que al aceptar la tesis del arrendador se resuelve como si a partir de la fecha del contrato y hasta mayo de 1976, no se hubiese efectuado revisión alguna y que la que ahora postula es la primera, cuando lo cierto es que, cumpliendo lo estipulado, se efectuaron sendas revisiones en 1972 y 1974, que originaron los consiguientes aumentos de la renta, acorde con las variaciones del coste de la vida que en cada uno de esos períodos bianuales tuvieron lugar”.

Por esto, la Sentencia concluye que, conforme al contrato, “las obligaciones dimanantes del mismo han de cumplirse a su tenor, y la cláusula controvertida, de manera clara y expresa, establece que la revisión de la renta sólo ha de hacerse sobre las 47.000 pesetas, que es la renta contractual, única susceptible de revisión, razonamientos estos que obligan a acoger el motivo”.

El interés que presenta esta Sentencia del Tribunal Supremo en cuanto a un contrato de arrendamiento de local de negocio está en la interpretación de la cláusula que pactan las partes respecto a la revisión de la renta en función del valor que refleja un “índice de vida”. Según se vio, mientras que para el arrendador, el Juzgado de Primera Instancia y la Audiencia Territorial el pacto comporta que la renta inicial de 47.000 pesetas más los porcentajes de subida, cada dos años, serán los que acumulativamente compongan la renta, el arrendatario y esta Sentencia del Tribunal Supremo entienden que esta cláusula controvertida es de una “claridad meridiana” en cuanto a que “de manera clara y expresa” establece que la revisión de la renta “sólo” ha de hacerse sobre las 47.000 pesetas, que es la renta contractual “única” susceptible de revisión.

No obstante, ni la cláusula pactada expresó textualmente que la revisión fuese “sólo” de las 47.000 pesetas, ni que aquella cantidad fuese la “única” susceptible de revisión. La rotundidez con que se expresa la Sentencia en cuanto a la expresión literal hecha por las partes contratan-

tes sobre la revisión de la cantidad mensual de 47.000 pesetas, "fijada como renta", al igual que en todo contrato, resulta, por el contrario, dubitativa si se lee y comprende no sólo este primer párrafo del pacto o cláusula contractual, sino también el segundo. En principio, la lectura del primer párrafo puede inducir a una interpretación literalizada de lo allí expresado exclusivamente; pero, si se completa la voluntad de las partes expresada en el segundo párrafo, que considera la "nueva renta" que se forma a los dos años por la revisión, ya no se trata exclusivamente de mantener y actualizar la renta inicial; al menos, una interpretación restrictiva en tal sentido requiere su expresión estricta. Además, si la revisión debía ser hecha única y solamente sobre la cuantía inicial, tal modalidad no supone una "cláusula estabilizadora" o de "actualización de la renta", como, por lo demás, mantiene la propia Sentencia. Si se trata de una cláusula de estabilización tiene una operatividad distinta ante las alteraciones monetarias y la inflación que la de una mera cláusula de revisión.

Por otra parte, esta interpretación estricta, que la Sentencia hace del pacto como únicamente revisorio de la cuantía inicial de la renta conforme a los porcentajes del "índice de vida" de la Cámara Oficial de Comercio de Bilbao, incurre en un parecido error al que acusa al arrendador respecto a la operación matemática que realiza en cuanto al cálculo de la renta, ya que no toma en cuenta para nada las disposiciones legales especiales restrictivas que fueron dictadas imperativamente en el bienio 1974-1976 respecto a los contratos de arrendamiento urbano que debían de elevar la renta "por pacto expreso de las partes" y que, en el caso de autos, se omitieron completamente.

Ante estas consideraciones interpretativas y de inaplicación de la normativa legal correspondiente, creo que se hace necesario examinar más atentamente estas cuestiones fundamentales, así como su alcance en cuanto a la justicia del caso.

2. *La sola revisión de la cuantía inicial de la renta y no de la obtenida por acumulación anterior.*

Si bien para esta Sentencia "el designio de las partes, al convenir la referida cláusula estabilizadora, fue el que la única cantidad que había de ser objeto de revisión cada dos años era la de 47.000 pesetas..., sin que dicha revisión, operante tanto si las variaciones hubidas en ese lapso de tiempo lo eran en sentido positivo o negativo, pudiera realizarse acumulativamente, es decir, aplicando el porcentaje de variación del índice ponderado del coste de la vida sobre la cantidad resultante de adicionar a la referida renta contractual de 47.000 pesetas, las cantidades provenientes de anteriores revisiones", no parece tan claro y concluyente como se pretende.

En primer lugar, no puede resultar de una "claridad meridiana" la simple expresión que hacen las partes en cuanto a que "la cantidad mensual de cuarenta y siete mil pesetas fijada como renta, será objeto de revisión cada dos años", como si se tratase de esa y nada más que

esa, única y exclusivamente la cantidad a revisar; en tal caso, habría que declararlo así expresamente, ya que en todo supuesto contractual la revisión de la renta se hace siempre sobre la cantidad mensual pactada inicialmente por las partes.

Una interpretación literal restrictiva de este primer párrafo de la cláusula conduce a que sea esa cantidad concreta pactada como renta la que sea objeto de revisión cada dos años; pero, si se interpreta el párrafo siguiente del pacto, que considera la "nueva renta", ya no se puede seguir una postura restrictiva, sino una interpretación finalista de lo que en realidad querían conseguir las partes con su cláusula actualizadora de la renta. Al considerar las partes la obtención de una nueva renta actualizada, la inicial deja paso a la ya conseguida, por lo que para que sea la excepción y permanezca la originaria, habrá que decirlo muy concretamente con la adjetivación correspondiente de modo "único" o "exclusivo".

De lo que no hay duda es que esta "nueva renta" es la que resulta como tal para los dos primeros años siguientes. ¿Qué sucede para los otros dos? Según el criterio de la Sentencia, lo que se volverá a revisar es la renta inicial de 47.000 pesetas, pero no sobre la "nueva renta"; es decir, que para la Sentencia no se procederá acumulativamente, porque así lo pactaron las partes y su voluntad es ley del contrato. Ahora bien, según queda constatado, esa voluntad no resulta tan clara si se lee no sólo el primer párrafo de la cláusula, sino también el segundo, que muestra la genuina voluntad de dichas partes de actualizar dicha renta, de que su poder adquisitivo se mantenga, por lo que la cantidad inicial, más la de los índices, por separado, cada dos años, no lo consiguen, todo lo más sería una mera elevación de su cuantía, pero no su estabilización.

En definitiva, resultan así dos posiciones interpretativas: a) La de la Sentencia, restrictiva y literal e incompleta, limitada a la sola revisión de la cuantía inicial con el más o el menos del "índice de vida", cada dos años; y b) La del Juzgado de Primera Instancia y la Audiencia Territorial que entiende el pacto de actualización de la renta o "cláusula estabilizadora" que, a nuestro juicio, es la idónea, según contradictoriamente reconoce la propia Sentencia.

La cuestión que se plantea, pues, es si la revisión exclusiva de la cuantía inicial, cada dos años, y con arreglo al valor de un "índice de vida" tiene, también, la naturaleza de una cláusula de estabilización o actualización (art. 100), o es tan sólo una modalidad diferente y concreta para la variación de la renta, para su "elevación" o para su "reducción" (artículo 98 de la Ley de Arrendamientos Urbanos).

3. *La revisión de la renta y las modalidades de cláusulas de estabilización o actualización.*

La revisión de la renta en un contrato de arrendamiento urbano se puede llevar a cabo a través de distintas modalidades: bien por una determinación legal, bien por una decisión judicial o ya por un convenio de las partes.

Cuando la renta se revisa por convenio de las partes, la Ley de Arrendamientos Urbanos vigente admite dos modalidades fundamentales: a) La que establece en su artículo 98, al permitir 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"; b) La que establece en su artículo 100, cuando las partes "hubieren convenido de modo expreso otro sistema de actualización".

En el caso de autos, a mi juicio, las partes pactaron una revisión de la cuantía de la renta en vista de "la variación del índice de vida que publique la Cámara Oficial de Comercio de Bilbao"; además, añadían, el tanto por ciento de variación en la nueva renta por los dos años siguientes"; es decir, que la cuantía inicial cedía o se relegaba por la "nueva renta" que resultaba así la actualizada. En definitiva, las partes no trataban de aumentar la renta inicial cada dos años por el exclusivo tanto por ciento del índice de vida de ese período y con independencia de la nueva renta conseguida; ello supondría una revisión de la renta, tan sólo para aumentarla, según el artículo 98 de la LAU y no el haber adoptado el criterio de convenir "otro sistema de actualización" o cláusula de actualización (art. 100 LAU).

Cuando las partes convienen una cláusula estabilizadora o de actualización es para que la cuantía de la renta inicial y fijada por las partes se cambie por otra, la "nueva renta", la cual siempre procede por acumulación, ya que, si no, no sería nueva, sino la vieja o inicial; la renta, en cada período, quedará determinada globalmente y conclusivamente de un modo ascendente o decreciente según la diferente alteración monetaria (inflación, deflación) conforme al índice elegido, sea un índice monetario (cláusulas oro, plata, moneda extranjera, unidad de cuenta, etc.) o un índice económico (cláusulas de escala móvil, a índice variable, etc.).

En el caso de autos, la revisión de la renta se hacía en función de un "índice de vida", una cláusula o índice económico que comporta, pues, una cláusula de estabilización o de actualización, puesto que las partes pretendían que se "señalara el tanto por ciento de variación de la nueva renta"; o sea, que la revisión de la renta se prevenía mediante una modalidad estabilizadora que la doctrina civilista denomina como "cláusula a índice variable" o de "escala móvil". La propia Sentencia no duda en denominar así a la cláusula como de estabilización o de actualización en su frase cuando dice que "forzoso resulta reconocer el pacto de actualización de la renta, que la mencionada cláusula tercera del contrato contiene", o también, al expresar más adelante lo que es "el designio de las partes, al convenir la referida cláusula estabilizadora".

No obstante, si por una parte la Sentencia proclama la naturaleza de la revisión de la renta sobre un pacto de actualización, por otra su fundamento legal lo basa con arreglo al artículo 98 de la LAU, donde tan sólo se permite un "aumento" concreto o una "reducción" fija de la renta por pacto de las partes, modalidad muy distinta de una actualización o estabilización, donde se pueden dar ambas, pero no dependiendo de su voluntad, sino de las variaciones del "índice de vida"; en el su-

puesto del artículo 98 estaríamos ante una cláusula de elevación de la renta o ante una cláusula de reducción, pero no de estabilización.

Tampoco refuerza el razonamiento de la Sentencia el que se añada otro que, tan siquiera, entró en discusión entre las partes, ni fue admitido por las instancias anteriores, como es el referente a la "validez" del "pacto de actualización" de la renta. La base general a que se refiere del "uso de la libertad que el artículo 1.255 del Código civil proclama", en realidad tiene su fundamento más concreto para el caso de autos en el artículo 97 de la LAU respecto a la libertad de pactar la renta; tampoco es el fundamento adecuado el que se "pretenda acomodar la renta contractual a las variaciones en alza que tanto en baja pueda experimentar el coste de la vida" según el artículo 98 de la LAU. Este artículo, insistimos, tan sólo autoriza a que, "por acuerdo de las partes, se pacte un aumento o una reducción de la renta", pero no pone las bases para que las partes acuerden una cláusula estabilizadora; el fundamento legal o reconocimiento de las cláusulas de estabilización de la renta en los arrendamientos urbanos de vivienda o local de negocio la ofrece el artículo 100 de la LAU.

Las cláusulas de estabilización tienen un proceso económico aumentativo o de disminución de la cuantía monetaria objeto del contrato según la alteración monetaria que sufra el dinero; se trata de un proceso acumulativo o reductor de la suma o cuantía de la renta no para una sola vez, sino para los períodos que se hayan pactado (dos, tres, cuatro años); si no se procede por acumulación no habrá actualización ni estabilización, habrá mero aumento de la renta. Por eso, el pacto o cláusula habrá de expresar concretamente la intención de las partes.

La estabilización o actualización es siempre una relación de adecuación que se establece entre dos o más valores económicos; cuando uno de ellos es la unidad de valor o de medida por excelencia, como es el "dinero", o su expresión materializada, la "moneda", los demás valores patrimoniales adquieren uno determinado cuantitativa y cualitativamente, el llamado "precio" o "renta", en nuestro caso. Lo normal, lo justo y lo equitativo es que la unidad de valor, el dinero, que una sociedad organizada o Estado ha elegido y concretado como moneda (por ej., la "peseta" española), la mantenga de una forma idónea e identificable, además de que le asigne un "valor nominal" concreto y fijo. Lo anormal, lo injusto y no equitativo es que la moneda se altere o pierda su poder adquisitivo, bien por manipulaciones de las autoridades del propio Estado ("desvalorizaciones", "devaluaciones" o "revalorizaciones"), ya como consecuencia de otras fuerzas económicas privadas en el mercado ("depreciaciones") interior o exterior. Al resultar dichas alteraciones monetarias aparece un valor comercial frente al nominal y la moneda deja de ser el instrumento de cambio equivalente y conmutativo de los valores patrimoniales intercambiados entre las partes cuando sus relaciones son de tracto sucesivo.

En la contratación de tracto sucesivo, como ocurre en el arrendamiento urbano, la renta fijada inicialmente por las partes se hace con arreglo a un poder adquisitivo concreto de dicha cuantía monetaria; si las

partes no han previsto pactadamente una modalidad estabilizadora de la renta, su cuantía permanecerá fija, pero su poder adquisitivo será diferente ante las alteraciones monetarias, se irá deteriorando de tal modo que destruirá el equilibrio patrimonial establecido por las partes; quedará destruida la equivalencia subjetiva y objetiva de la relación establecida por los contratantes. Ante la inflación, concretamente, el acreedor sufrirá un daño, el cualitativo de la cuantía monetaria que debe recibir por un valor nominal distinto del comercial o de tráfico; en cambio, el deudor obtendrá indirectamente un beneficio. Si en los contratos aleatorios este daño o beneficio para las partes puede resultar una consecuencia del riesgo implícito a ellos, no así en los conmutativos y remuneratorios, donde se quiebra su propia naturaleza y finalidad patrimonial. De aquí que se plantea la justa necesidad de restablecer el equilibrio de las prestaciones patrimoniales entre las partes, bien desde un plano legislativo (normas de revalorización, etc.), ya judicial (revisión, arbitrio de equidad, etc.) o bien privado (cláusulas estabilizadoras, pactos de actualización).

Cuando el restablecimiento del equilibrio económico entre las prestaciones de las partes se trata de restablecer paccionadamente, como en el caso de autos, se hace necesario concretar su naturaleza y modalidad que, según queda visto, era de estabilización y no de un simple aumento, cada dos años, sobre la cuantía inicial de la renta.

4. Las disposiciones legales especiales sobre la restricción de la renta pactada.

Otro de los aspectos críticos que suscita esta Sentencia es el referente a la omisión de la normativa especial de carácter imperativo dictada para la renta de los arrendamientos urbanos durante el bienio 1974 a 1976, que no fue aplicada al caso de autos.

El Real Decreto-ley 2, de 7 de abril de 1975, en base a una política económica y social, establece una normativa de medidas restrictivas que se traduce, concretamente, para los arrendamientos urbanos, textualmente en lo siguiente: "A partir de la publicación del presente Decreto-ley y hasta el 31 de diciembre de 1975, las autorizaciones concedidas por el Gobierno sobre aumentos o revisiones de rentas en los arrendamientos urbanos, a tenor de lo establecido en el texto refundido en la LAU de 24 de diciembre de 1964, y para aquellos contratos celebrados con posterioridad al 31 de diciembre de 1967, nunca podrán suponer elevaciones posteriores a la última acordada". Resulta, pues, que el contrato de autos, celebrado el 20 de mayo de 1970, quedaba sometido a esta disposición.

Además, esta disposición se va a concretar específicamente por el Decreto-ley 13, de 17 de noviembre de este mismo año de 1975, que aprueba un programa especial de financiación de viviendas y restringe no sólo la posibilidad de revalorización de las rentas por el Gobierno, sino también aquéllas de viviendas y locales de negocio que hubiesen sido pactadas con cláusulas de estabilización. A este respecto, en su artículo 14, se dispone: "Se prorroga hasta el 31 de diciembre de 1976 la vigencia de las normas contenidas en el artículo 1 del Decreto-ley 2/1975,

de 7 de abril"; más concretamente, en su artículo 15, ordena que: "1.º A partir de la publicación del presente Decreto-ley y hasta el 31 de diciembre de 1976, inclusive, los incrementos de las rentas en los arrendamientos urbanos, en situación de prórroga legal, que sean procedentes de disposición de la Ley, determinación del Gobierno, por revisión legalmente autorizada o por pacto expreso de las partes, no podrán suponer elevaciones que excedan del aumento medio experimentado en los dos años inmediatamente anteriores a la fecha del incremento o de la revisión, por el índice específico del costo de la vivienda, incluido en el índice general del costo de la vida, publicado por el Instituto Nacional de Estadística. Esta limitación no afectará a los incrementos que procedan por repercusión en el costo de los servicios y suministros, obras de reparación necesarias y demás cantidades asimiladas a renta".

El carácter imperativo de la normativa resulta bien evidente y afectaba, concretamente, al contrato de arrendamiento urbano de local de negocio que habían llevado a cabo las partes; sin embargo, la Sentencia no aplica dicha normativa cuando ha tenido que proceder a sancionar en segunda sentencia el incremento de la renta del caso enjuiciado, ya que se trataba de los realizados "por pacto expreso de las partes".

Además, ya se entienda —como pretende la Sentencia— que en la renta tan sólo se calcule su aumento sobre la cantidad inicial de 47.000 pesetas en función del "índice de vida" de la Cámara Oficial de Comercio de Bilbao del bienio 1975-76, o bien que se calcule sobre la "nueva renta" acumulada hasta esa fecha y en función del "índice específico del coste de la vivienda, incluido en el índice general del costo de la vida", según se dispuso normativamente por la Orden de 27 de agosto de 1977, lo que es evidente es que los cálculos sobre la renta de la Sentencia no responden a la restricción impuesta para dicho período de vigencia del contrato de arrendamiento urbano.

JOSÉ BONET CORREA