

I. SENTENCIAS COMENTADAS

VALIDEZ Y EFICACIA DE LA CLAUSULA DE REVISION DE LA RENTA, CADA TRES AÑOS, PARA UNA VIVIENDA

(Comentario a la Sentencia del Tribunal Supremo de 31 de octubre 1983)

Por JOSE BONET CORREA

SUMARIO: 1. El caso de autos y las sentencias de instancia, de apelación y de casación.—2. Las modalidades de las cláusulas estabilizadoras y su naturaleza económica.—3. Las cuestiones jurídicas que plantean las cláusulas estabilizadoras.

1. EL CASO DE AUTOS Y LAS SENTENCIAS DE INSTANCIA, DE APELACION Y DE CASACION

El día 15 de agosto de 1968, se celebra por las partes el contrato de arrendamiento de una vivienda, cuya renta es de cuatro mil quinientas pesetas mensuales y, entre otras estipulaciones, en la cláusula quince, se acuerda entre el arrendador y el arrendatario que: «Cada tres años se procederá a la revisión de la renta, para lo que se tendrá en cuenta los índices ponderados de carestía que publique el Instituto Nacional de Estadística».

A pesar de haberse cumplido el pacto durante unos años, el arrendatario lo impugna ante el Juez de Primera Instancia, pretendiendo que se declare nulo y sin eficacia alguna. Con fecha de 23 de junio de 1980, el Juez absuelve al arrendador de dicha demanda sin entrar en el fondo del asunto. A pesar de ello, el arrendatario interpone recurso de apelación ante la Audiencia Territorial contra la sentencia de primera instancia, la cual, vuelve a declarar no haber lugar a la demanda formulada por el apelante, absolviendo de la misma en todas sus partes a la parte demandada.

El arrendatario, todavía, el 27 de enero de 1981, interpone recurso de casación por infracción de Ley y de doctrina legal contra la sentencia pronunciada por la Sala Primera de lo Civil de la Audiencia Territorial, insistiendo en que se declare nula de pleno derecho, ya que, al basarse en los «índices ponderados de carestía» que publican el Instituto Nacional de Estadística, significa una «subida de precio de las cosas de uso común», además de que la intención del arrendador era la de establecer una posible constante elevación de la renta contractual, a medida que el coste de la vida se fuese encareciendo, sin permitir, a la vez, su disminución para el supuesto de que se abaratare. Por tanto, deducía que con ello se rompía el equilibrio contractual en favor del arrendador y en perjuicio del arrendatario, al vedársele esta perspectiva de beneficiarse con una reducción de renta, lo cual hace que esa cláusula no sea propiamente de estabilización, sino estrictamente de revalorización, por lo que se cree que a la cláusula

le falta el carácter de bivalente, de tal forma que lo mismo pueda favorecer al arrendador que al arrendatario; que al ser sólo de incremento es un pacto contrario a la Ley, porque se quebranta un fin tan primordial como es el derecho de prórroga forzosa, consagrado en la LAU (arts. 6.1 y 57), cuyo derecho es irrenunciable por naturaleza: es un pacto contrario a equidad, en cuya base descansa la flexibilidad en la alteración de la renta, al haberse previsto solamente aumentos de alquiler; al no tener en cuenta las fluctuaciones a la baja pugna con la equitativa proporcionalidad que deben presidir a las mutuas prestaciones de todo contrato. El arrendatario también aduce que a lo largo de diversos y reiterados fallos, la jurisprudencia de la Sala primera del Tribunal Supremo, se ha pronunciado por la nulidad de las llamadas cláusulas de estabilización de renta que no contemplen su posibilidad de reducción para el supuesto de que se abaraten los índices ponderados del coste de vida.

El Tribunal Supremo, en cambio, en esta Sentencia de 31 de octubre de 1983 y ante la petición de una declaración de nulidad de la concreta cláusula estabilizadora o revisora plasmada en el contrato locativo en su estipulación quince, entiende que: «se deduce que contempla tanto los supuestos de aumento como los de disminuciones, al venir referidas las variaciones a las que experimenten los índices del Instituto Nacional de Estadística»; además, la «cláusula que, en el quinto de los considerandos de la Sentencia impugnada, se interpreta en el sentido de proclamar, contrariamente a lo por el demandante recurrente postulado, su validez y eficacia, dado que en su redacción se contemplaban tanto los supuestos de alza como de baja de índices de vida, cobrando especial relevancia el primero de los motivos, en el que el recurrente entiende que, de la interpretación literal de la meritada cláusula ha de concluirse que sólo prevé la posibilidad de elevaciones periódicas y sistemáticas de la renta pactada». Por último, el Tribunal concluirá lo contrario del examen de «la meritada y transcrita cláusula, pues lo cierto es que su redacción y literalidad no puede proclamarse, como el aquí recurrente pretende, que sólo las alzas se prevean a efectos revisorios de la renta, sino que lo que se establece es una revisión trienal, para lo que se han de tener en cuenta los índices ponderados del Instituto Nacional de Estadística, tanto en supuestos de alza como de baja, razonamiento que justifica el perecimiento del segundo motivo».

En definitiva, la cuestión concreta planteada en este caso de autos es la de si se trata de una cláusula de revisión de la renta, en la que para el arrendatario se considera únicamente de elevación constante —lo cual la hacía ilícita inválida y por tanto, debía proclamarse su nulidad—, mientras que para el Tribunal Supremo, por el contrario, el índice del Instituto Nacional de Estadística pactado tiene efecto bilateral, tanto «de aumentos» como «de disminuciones», «de alza como de baja», por lo que dicha cláusula es válida y eficaz.

2. LAS MODALIDADES DE LAS CLAUSULAS ESTABILIZADORAS Y SU NATURALEZA ECONOMICA

El pacto contraído por las partes es fruto de su voluntaria autonomía, del acuerdo contractual llevado a cabo entre ellas respecto del objeto y causa del arriendo de una vivienda, la cual, es cedida por el propietario para su tenencia y uso por el arrendatario a cambio de dar un precio o renta en dinero.

La renta en dinero es libremente convenida por las partes y cuantificada en una determinada suma, atendiendo tanto a criterios y posibilidades personales, como a las comerciales de valoración en el mercado inmobiliario. Ahora bien, desde que en el ámbito económico se producen las alteraciones monetarias y, concretamente, se acentúa la tendencia inflacionista, los acreedores de sumas de dinero, como ocurre en el caso de los arrendadores verán disminuir el poder adquisitivo de la cuantía de la renta de modo sucesivo y gradualmente en cada uno de los cobros durante la vigencia del contrato. El inicial equilibrio patrimonial querido por las partes se verá quebrado posteriormente por aquella circunstancia anormal e imprevisible. Resulta anormal e imprevisible cualquier alteración monetaria inflacionaria o deflacionaria desde el momento en que por la legitimidad del Estado se ha establecido un principio nominalista del dinero que viene a garantizar a sus súbditos la identidad y firmeza de la unidad monetaria, cuantitativa y cualitativamente («peseta igual a peseta»), de modo que por ella se ha de cumplir la justicia conmutativa y distributiva de las transacciones. Si las mismas autoridades del Estado democrático (la de sus poderes ejecutivos), no impiden las alteraciones monetarias —y ya no digamos si son cómplices de ellas y las manipulan—, los demás poderes institucionales (el legislativo como el judicial) y la propia iniciativa jurídica de los ciudadanos podrán desarrollar su actividad normativa correctora de tal fraude público, bien con un alcance general (como las Leyes de revalorización), ya con decisiones judiciales y sentencias concretas, o, bien mediante pactos personales.

Así, ante tan grandes y graves alteraciones monetarias, ha habido Estados y gobiernos que han tenido la voluntad de restaurar con justicia la entereza y equilibrio de su unidad dineraria, su salud y firmeza, para lo cual han empleado su poder legislativo, al remoldear su valor. Cuando los poderes legislativos y ejecutivos descuidan o abdican de esta tarea, aún está el poder judicial, el cual, *a posteriori*, a través de los tribunales de justicia llevan a cabo, caso por caso, una tarea de ponderación de la equidad patrimonial en las prestaciones obligatorias de las partes mediante su arbitrio y revisión judicial.

Por último, el poder social de las personas privadas, ante la vista del espectáculo distorsionante de las alteraciones monetarias en sus relaciones patrimoniales privadas y con objeto de paliar los efectos dañosos que en ellas hacen la devaluación y de la depreciación del dinero, trata de preverlos y corregirlos mediante unos convenios o pactos especiales, de naturaleza económica y que, jurídicamente se denominan «cláusulas de estabilización» o «de actualización», porque se insertan en el contrato, pudiendo

tener diversas modalidades, bien como «cláusulas oro», «plata» o «moneda extranjera», primero, y «valor oro», «valor plata» o «valor moneda extranjera», después, además de las actuales «cláusulas de escala móvil», con referencia al valor de un producto bruto o manufacturado, o ya de un índice o módulo de valor general, de un valor medio o de consumo (como el I.P.C., del Instituto Nacional de Estadística) (1).

El aspecto económico de las cláusulas de estabilización se basa en un proceso de valoración de las prestaciones de una relación contractual, según el cual, la cuantía inicial de la renta se irá adecuando proporcionalmente y cambiará según el signo de la alteración monetaria acaecida (inflación, deflación, etc.), durante los períodos de tiempo pactados (cada año, cada dos, etcétera.). Lo que patrimonialmente se pretende es que, en las relaciones obligatorias pecuniarias, cuya cuantía permanece fija, no se vea deteriorada en su poder adquisitivo para el acreedor de ella. De este modo, se pasa de una situación patrimonial fija e inmovilizada a otro flexible y cambiante, en una correlación con una proporcionalidad de valores, los que existen entre el precio que se da nominalmente a la unidad monetaria y los que resultan para la obtención de productos, mercancías o servicios, en definitiva, entre el valor monetario nominal y su poder adquisitivo real.

El contenido económico de una prestación en una relación obligatoria, en la que se ha pactado una cláusula estabilizadora, en vez de anclarse y resultar una suma o cantidad fija, se hace cambiante, se transformará y adecuará, en más o en menos, en relación con el módulo o índice económico elegido por las partes. De este modo, la cuantía de la renta inicial, una vez que llega el período de tiempo convenido, sufre un proceso de estabilización, por lo que se altera, bien elevándose o ya descendiendo; el proceso de subida o de bajada de la renta es proporcional entre el precio convenido inicialmente por las partes y el que resulta del módulo o índice elegido por ellas para obtener la nueva renta.

Desde el aspecto económico, las cláusulas de estabilización implican el cambio o proceso de transformación del viejo «principio nominalista» de evaluación patrimonial a otro sistema completamente nuevo de evaluación, el llamado «principio valorista». En la civilización occidental, desde el pensamiento griego hasta el imperio romano se desarrolla una cultura específicamente monetaria de las relaciones económicas de las ciudades y demás pueblos donde el sistema nominalista es su base fundamental. Igualmente pasará en el medioevo, donde las sucesivas crisis del sistema por las alteraciones monetarias lo reconducirán a su perpetuación, aunque no falten atisbos doctrinales para una nueva solución. Hasta llegar al siglo xx, y que ocurra su primer conflicto bélico mundial, no quedarán superadas las crisis del principio nominalista por las alteraciones monetarias; es, entonces, cuando se consolida definitivamente la solución y superación del principio nominalista del dinero mediante la adopción de un criterio modificativo y corrector basado en un principio valorista. El movimiento valorista aparecerá en principio como un mero corrector de las agudas alteraciones monetarias derivadas, primero de

(1) Cfr. INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA: *Indicadores de coyuntura*, 182 (enero 1984), ap. 1.

de los dos conflictos bélicos y, después, para hacer frente a las graves manipulaciones del dinero por los gobiernos. El valorismo resulta así una idea restauradora del equilibrio monetario entre el propio valor del dinero y sus funciones de medida, cambio, pago y capacidad de ahorro en las relaciones con los bienes y servicios, al poseer como fundamento un criterio realista y sincero dentro del ámbito crediticio de las relaciones patrimoniales entre las personas. La pretendida fijeza, constancia e igualdad del valor del dinero proclamada por el principio nominalista, se hace ilusoria e irreal ante las constantes alteraciones monetarias; pretender que una determinada cuantía o suma monetaria posea también a lo largo del tiempo un igual y constante valor o poder adquisitivo es algo tan problemático y quimérico como que los administradores del gobierno público son los guardadores más angelicos y celosos de la salud y equilibrio monetario; porque, si lo fueran no habría las tan desmedidas y constantes alteraciones del valor de su moneda, que no es más que el reflejo de su gestión económica y financiera.

Con el valorismo, la corrección del valor monetario puede venir resuelta, según queda visto, desde tres planos fundamentales: desde el más amplio de la corrección legislativa, desde el más concreto de la revisión judicial y desde el más íntimo de las relaciones obligatorias privadas. Será dentro de estas últimas, por la vía jurídica del convenio o pacto contractual donde el valorismo actuará mediante las llamadas cláusulas de estabilización o actualización (2).

3. LAS CUESTIONES JURIDICAS QUE PLANTEAN LAS CLAUSULAS ESTABILIZADORAS

Desde el aspecto jurídico, las cláusulas estabilizadoras son consecuencia de un pacto entre las partes contratantes, son el producto de un convenio, el cual, normativamente se hace factible por el artículo 1.255 del Código civil y tiene fuerza de ley para dichas partes contratantes u obligados.

En primer lugar, esto quiere decir que, para su eficacia jurídica, han de reunir los requisitos de validez esenciales en cuanto al consentimiento, al objeto y la causa de contrato, puesto que respecto de la forma es suficiente su constancia expresa.

Por tanto, el consentimiento voluntario de ambas partes es necesario en cuanto base fundamental de su validez, sin que existan defectos de coacción, error u otra anomalía a la libertad de asentimiento. En los contratos de arrendamiento urbano con cláusulas de estabilización, suele ser muy frecuente, una vez que se plantean sus efectos por el alza de la renta, que el arrendatario trate de impugnar dicha cláusula como nula, sin pensar que ello va contra sus propios actos, si no se llega a probar con suficiencia que, realmente, lo pactado se dejó al arbitrio de uno de ellos; sin tal prueba, la alegación resulta casi siempre condenada al fracaso.

En cuanto al objeto de la prestación del contrato, como es la renta en el arrendamiento urbano, habrá de ser posible, lícita y determinada. En

(2) Cfr. mi estudio: *Las deudas de dinero*. Editorial Civitas. Madrid, 1981, páginas 423 ss.

cuanto a su posibilidad, podría plantear alguna cuestión si fuese referida a las monedas extranjeras, daba la intervención administrativa del régimen de control de cambios, aunque procesalmente se resolviese por su cambio en moneda de curso legal en España según el día de pago. Por lo que atañe a la licitud de una renta estabilizadora, desde el momento en que el artículo 100 de la LAU admite la posibilidad de que las partes acuerden un «sistema de actualización» es incuestionable, si se trata de una de las modalidades que el ordenamiento especial locaticio concreta en sus artículos 97 y 98; al poder ser la renta de las viviendas la que libremente estipulen las partes o bien que pueda ser objeto de acuerdo su aumento o reducción, la validez y licitud de tales modalidades son la consecuencia y el efecto concreto de permisividad de dichas normas. Por último, el objeto de la prestación arrendaticia, es decir, la cuantía de la renta, ha de ser determinada, lo que no quiere decir que deba ser fija, puesto que, si es determinable, también cumple con este requisito esencial; tal es lo que ocurre con las cláusulas de estabilización donde precisamente, su mecanismo consiste en concretar inicialmente la cuantía pactada, si bien, para someterla posteriormente a su revisión o determinabilidad, por lo que queda concretamente fijada para cada período convenido; de este modo, una cláusula estabilizadora cumple con todos los requisitos legales en cuanto al objeto, ya que, según el artículo 1.273 del C. c., la indeterminación en la cantidad no será obstáculo para la existencia del contrato, siempre que sea posible determinarla sin necesidad de nuevo convenio entre los contratantes. Al ser inicial el pacto de la cláusula estabilizadora y suficiente para que resulte determinada las cuantías posteriores de la renta sin necesidad de otro convenio, se cumplen así las prescripciones necesarias del ordenamiento común.

En el caso de autos, se cumplían los requisitos y características de una cláusula de estabilización desde el momento en que las partes contratantes habían elegido un índice económico («el ponderado de carestía que publica el Instituto Nacional de Estadística») que es de estabilización, tal como razona el Tribunal Supremo, debido a unos efectos ambivalentes, ya que concluye que «se deduce que contempla tanto los supuestos de aumentos como los de disminuciones, al venir referidas las variaciones a las que experimenten los índices del Instituto Nacional de Estadística», insistiendo en que la cláusula «se interpreta en el sentido de proclamar, contrariamente a lo que por el demandado recurrente postulado, su validez y eficacia, dado que en su redacción se contemplan tanto los supuestos de alza como de baja de índices de vida».

Es, pues, importante la elección que se hace por las partes del índice económico que ha de estabilizar la renta, ya que dejaría de ser idóneo aquel que eliminase ambas posibilidades de alza o baja de la renta y, sólo considerase una. El exclusivo beneficio de una sola de las partes no implicaría estabilización y sí exclusivamente enriquecimiento injusto para ella, lo que comportaría la invalidez e ineficacia de la cláusula contractual.