

JURISPRUDENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO

I. SENTENCIAS COMENTADAS

LA REVISION DE LA RENTA ARRENDATICIA URBANA MEDIANTE EL PACTO DE SU ELEVACION EN FUNCION DE LA VARIACION DE LOS INDICES PONDERADOS DEL COSTE DE LA VIDA

(Comentario a la Sentencia del Tribunal Supremo de 23 de enero de 1985)

Por JOSE BONET CORREA

SUMARIO: 1. El caso de autos y las decisiones de los Tribunales. 2. El nuevo giro interpretativo del Tribunal Supremo ante una cláusula contractual por la que se pacta la elevación de la renta. 3. El fundamento legal de los pactos de elevación o reducción de la renta en los arrendamientos urbanos.

1. EL CASO DE AUTOS Y LAS DECISIONES DE LOS TRIBUNALES

Las dos partes, una Sociedad inmobiliaria y un particular, celebran un contrato de arrendamiento de un local de negocio y pactan específicamente que: «En caso de prórroga legal de este contrato, la renta o precio del arrendamiento se revisará cada tres años, contando a partir de la fecha del otorgamiento del presente contrato. La elevación de la renta se hará teniendo en cuenta la variación de los índices ponderados del costo de la vida, según el Instituto Nacional de Estadística u Organismo competente, en los respectivos períodos trianuales, determinándose de la siguiente forma: a) La entidad arrendadora solicitará del Instituto... una certificación del porcentaje de aumento del costo de la vida...; b) Tales porcentajes de aumento... serán aplicados a la renta contractual...».

La entidad arrendadora reclama el importe de las rentas revisadas correspondientes a las anualidades de 1975 (junio) a 1980 (abril), mientras que el arrendatario se opone a su pago por entender que dicha cláusula revisora era nula, ya que sólo preveía la posibilidad de aumento de la renta y no de su disminución.

La entidad arrendadora presenta demanda ante el Juzgado de Primera Instancia y la Audiencia Territorial, desestimándose en ambas instancias debido a que se declara la nulidad de la cláusula.

Una vez planteado por la entidad propietaria recurso de casación ante el Tribunal Supremo, éste casa ambas sentencias, en base a los siguientes considerandos: «Que también a los efectos de la mayor claridad de la «ratio dicendi» de esta resolución, no está demás hacer las siguientes precisiones: a) que superado el estricto principio de la literalidad contractual y la regla

del vigoroso atenuamiento a las cláusulas libremente convenidas por los contratantes, con desprecio de sus consecuencias más o menos gravosas para éstos, se fue abriendo paso la consideración de la necesidad de matizar o paliar los efectos más estridentes del convenio, tanto por razones económicas como de equidad, sobre todo en materia de contratos onerosos y de prestaciones recíprocas, con el fin de salvaguardar la equivalencia de las mismas y evitar injustos desequilibrios; b) esta apertura a la equidad se manifestó, en concreto, y sobre todo en el campo de los contratos de arrendamiento, sujetos a congelaciones de renta y a prórrogas forzosas por imperativos sociales de las economías en crisis, primero por obra de la autonomía privada y luego incluso autorizada y prevista por la Ley, a impulsos también de la doctrina y de la jurisprudencia; c) tal situación aparece ya reflejada en los artículos 97 y 100 de la LAU que, a partir de su vigencia, en 1964, autorizó la libertad de rentas y la revalorización de las mismas «de acuerdo con las variaciones del costo de la vida» en los contratos sujetos a prórrogas forzosas, autorización ya legal, por medio del Decreto, ya por vía convencional: «si las partes no hubieran convenido de modo expreso otro sistema de actualización»; d) tales autorizaciones y previsiones tuvieron, en efecto, un amplio y reiterado reflejo en la aplicación del Derecho por los Tribunales, hasta el punto de creerse, ya consolidada, una jurisprudencia que podría sintetizarse diciendo que con la finalidad de mantener la equivalencia de las prestaciones (uso del local igual a renta) y de adecuar o armonizar sus valores recíprocos, con la mira sobre todo en las fluctuaciones de valor o del poder adquisitivo del dinero, habrían de respetarse las cláusulas de estabilización pactadas, más siempre que se diera el presupuesto de otorgar la misma oportunidad a cada parte contratante en cuenta a sus intereses recíprocos, es decir, que se diera la previsión de actualización de la renta tanto al alza como a la baja, independientemente del módulo o patrón de referencia como indicativo de la variación de los precios (coste de la vida, precios al consumo, cláusula oro o moneda constante, etc.), presupuesto que nunca podía darse (el de la oportunidad y bivalencia) cuando, o bien la cláusula quedara a la pura discrecionalidad del arrendador para elevar la renta o se pactase un aumento regular, periódico, constante y progresivo de la misma, justamente porque ello haría ilusorio el derecho de prórroga legal del arrendatario en el momento o tiempo en que la elevación o monto de la merced fuera excesivo o absolutamente prohibitivo para su economía en proporción al disfrute del local, doctrina que es constante en la Sala 1.ª del Tribunal Supremo desde las Sentencias de 24 junio 1971, 16 junio 1973, 23 diciembre 1977, hasta las de 13 febrero 1980, 20 noviembre 1980, 23 noviembre 1981, 8 marzo 1982, 31 octubre 1983 y otras, y que por ello, en definitiva, venían a decretar la nulidad de dichas leoninas cláusulas por ser contrarias a la Ley, en aplicación de los artículos 6 del Código civil y 9 de la LAU, por ilicitud o por fraude, ilicitud no predicable, por tanto, de aquellos otros pactos en que la revisión se remitiera a variaciones en uno u otro sentido, señalados por las estadísticas oficiales, por ejemplo».

Y se concluye: «Que considerada la cláusula en cuestión, ciertamente en ella se prevé, en su primer párrafo 'la revisión del precio cada tres años', y si bien luego, en párrafos aparte, sólo se habla de supuestos de elevación,

no cabe entender, como se hace en la Sentencia recurrida, que tal especificación anule o invalide la posibilidad de revisar la renta por las dos partes, posibilidad que está incluida en el párrafo anterior, al decir que «este contrato se revisará cada tres años», primero porque no prohíbe su ejercicio al arrendatario, segundo porque la previsión del aumento es la más lógica y razonable (y la experiencia acredita que la más segura, desgraciadamente) y, tercero, porque la total cláusula, ni por su expresión literal, ni por sentido último, no impone una revisión de la renta lineal, unilateral, progresiva y periódicamente constante, con lo cual bien se puede concluir en favor de su validez, mientras de su letra y espíritu no se desprenda esa forma, contraria a la equivalencia de las prestaciones en el tiempo, que supone el único y constante aumento y que, en realidad, es lo que constituye la esencia e intencionalidad de la jurisprudencia citada, huyendo, como debe hacerse, de interpretar el texto contractual de modo rígido y literal sólo porque no se expresa la posibilidad de la revisión a la baja, omisión que no excluye la oportunidad para la parte interesada, máxime cuando, como aquí ocurre, se sienta en la cláusula la facultad de revisión en general.

Y, finaliza: «Que en el sentido expuesto, pues, es evidente la necesidad de estimar los motivos segundo, tercero y cuarto del recurso, que denuncian la violación del artículo 1.284 del C.c., la del artículo 97 de la LAU y la aplicación indebida de la doctrina legal que cita, respectivamente, y, en particular, el motivo segundo, tocante a la interpretación de los contratos (art. 1.284 del C. c.); en cuanto este precepto y su doctrina concordante (SS. 30 octubre 1963, 18 febrero 1962, etc.) obliga a interpretar el pacto en el sentido de favorecer su total validez y efecto en relación con el párrafo 2 del artículo 1.281 y el 1.285, con la consecuencia ya dicha de estimar la validez de la cláusula y, por ende, la de casar la sentencia recurrida, conforme a lo dispuesto en el artículo 1.745 de la LEC, sin necesidad de entrar en el estudio del motivo primero, por error de hecho, pues que en realidad se refiere asimismo a la interpretación del contrato y su formulación es incorrecta».

2. EL NUEVO GIRO INTERPRETATIVO DEL TRIBUNAL SUPREMO ANTE UNA CLAUSULA CONTRACTUAL POR LA QUE SE PACTA LA ELEVACION DE LA RENTA

Hace pocos años, en 1975, el Tribunal Supremo, en su Sentencia de 28 de octubre, ante un caso similar, proclamada todo lo contrario de lo que razona la actual sentencia, al sancionar con la nulidad la cláusula pactada por las partes. Entonces, al igual que ahora, los contratantes habían convenido que: «Esta renta se revisará cada dos años y será elevada en la misma proporción que señale el índice de costo medio de la vida que publica mensualmente el Instituto Nacional de Estadística». El fundamento jurídico de la decisión jurisprudencial negativa estaba en que no se trataba de un pacto de actualización de la renta, sino un «modo unilateral y arbitrario una posible y constante elevación de la renta sin permitir correlativamente su disminución para el caso de que dicho coste disminuya; hipótesis esta segunda en que forzosamente tiene que incluirse la cláusula contemplada, pues sólo esta-

blece y prevé el supuesto de acomodación de la renta a las fluctuaciones en alza del nivel general de precios, lo que sin duda alguna va en contra de la equitativa proporcionalidad que debe presidir las mutuas prestaciones de todo contrato, que se acrecienta en las del tipo que se examina, pues su vulneración podría incluso conducir a hacer antieconómica para el arrendatario la continuidad en la relación y a convertir en ilusorio su derecho a la prórroga legal que con carácter irrenunciable preceptúa el artículo 6.º de la LAU».

Entonces (1), pusimos en evidencia la simplificación en que caía la tarea interpretativa del alto Tribunal, al no tomar en cuenta las graves alteraciones monetarias que se sucedían y desequilibraban la equivalencia de las prestaciones, la ausencia de una prueba sobre el abuso del aumento y de su desproporcionalidad, puesto que la variación no excedía del índice del coste de la vida, sin que ello diera lugar a hacer antieconómica la renta e hiciese ilusorio el derecho a la prórroga legal, además de omitir la posibilidad legal que la LAU vigente ofrecía a las partes, en su artículo 98, de 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».

Ahora con la nueva sentencia se rectifica aquella postura y se debe proclamar el buen hacer e interpretar del Tribunal Supremo, especialmente al basar su fundamentación jurídica para el caso de autos en la falta de equidad que entonces se produjo y que ahora igualmente persiste por la quiebra en la equivalencia de las prestaciones de las partes ante la deprecación que se crea por la inflación de nuestro signo monetario en los contratos onerosos con prestaciones recíprocas y de tracto sucesivo, como sucede en los de arrendamiento.

La tarea interpretativa que realiza el Tribunal Supremo en la actual Sentencia se centra en saber si las partes, al convenir en su pacto actualizador de la renta, se trataba de una cláusula de estabilización, de signo ambivalente y recíproco para ambas partes, cuyos efectos, ante el diverso signo de la alteración monetaria (inflación o deflación), repercutiesen tanto para el acreedor como para el deudor, o si se trataba únicamente de una cláusula contractual para elevar la renta según la pura discrecionalidad y el beneficio del acreedor, constituyendo un aumento regular, periódico, constante y progresivo, lo que conduciría a hacer ilusorio el derecho irrenunciable del arrendatario a la prórroga del contrato.

La actual Sentencia, a pesar de la expresión literal empleada por las partes contratantes, de que «la elevación de la renta se hará teniendo en cuenta la variación de los índices ponderados del costo de la vida», considera debe tenerse un criterio amplio de interpretación, no exclusivamente literal o rígido, respecto a la «elevación», que se trata de una facultad de revisión de la renta en general, no sólo puesta en favor del acreedor, sino en cuanto que es la consecuencia más frecuente que se viene produciendo por la inflación constante. A juicio del Tribunal Supremo, en este caso no cabe enten-

(1) V. ahora en mi obra: *Arrendamientos urbanos con renta actualizada (Cláusulas de estabilización y de elevación ante el Tribunal Supremo)*, 4.ª ed. Madrid, 1982, pág. 262.

der que, al prever las partes «la elevación de la renta», hubieren querido anular o invalidar la posibilidad de que el arrendatario pudiese revisar la renta a la baja, ya que no se le prohibía el que pudiera ejercitar; además, del sentido total de la cláusula pactada donde era «la revisión del precio cada tres años» y «teniendo en cuenta la variación de los índices ponderados del coste de la vida», ni por su expresión literal, ni por su sentido último, tampoco impone una revisión de la renta de modo lineal, unilateral, progresiva y periódicamente constante, sino adecuada a las alzas y bajas de dicho índice. El que no se haya expresado la posibilidad de la revisión a la baja en el contrato, añade la sentencia, su omisión no implica su exclusión para la parte interesada, pues, el prever unos supuestos de elevación es más lógico y razonable. Efectivamente, según tenemos señalado en anteriores comentarios, las partes no legas en la materia, ante la persistencia y contumacia prolongada de una grave inflación que destruye el poder adquisitivo de nuestra unidad monetaria, la peseta, se preocupan de un modo preferente, aunque no exclusivo, de que cuantitativamente se eleve la suma de la renta para ver compensada la pérdida de su valor adquisitivo; de aquí que, si no hay una intencionalidad manifiesta o expresiva de querer agravar o neutralizar los derechos del deudor, no cabe interpretar sus meras expresiones o dicciones sin atender al contexto total del contrato, lo que con buen criterio obliga a interpretar el pacto en el sentido de favorecer su total validez y efecto, de acuerdo con las normas interpretativas contractuales de nuestro ordenamiento común arts. 1.281, 2.º, 1.284 y 1.285 del Código civil).

3. EL FUNDAMENTO LEGAL DE LOS PACTOS DE ELEVACION O REDUCCION DE LA RENTA EN LOS ARRENDAMIENTOS URBANOS

Además, se debe insistir en que las partes contratantes, arrendador y arrendatario, facultativamente pueden pactar el «aumento» de la renta base, según viene establecido por el artículo 98 de la LAU vigente.

Según tenemos manifestado en anteriores comentarios, este pacto de aumento de la renta base no ha de ser especulativo en cuanto a su índice económico, de tal modo que lo haga desproporcionado, falto de equivalencia en las prestaciones y que su exceso resulte prohibitivo para el ejercicio y la continuación del contrato una vez llegada su posible prórroga. De aquí que, en la apreciación de la cuestión de hecho y de derecho, el Tribunal Supremo establezca esta correlación en su doctrina de la llamada «ecuación prórroga-renta» que denuncia el abuso del derecho del arrendador o el fraude a la ley que se trata de llevar a cabo, al imposibilitar el ejercicio de aquel beneficio legal otorgado al arrendatario.

Por tanto, la cuestión, como muy bien plantea la actual sentencia, es la de sopesar todas las circunstancias que conducen a las partes a establecer un pacto en cuanto a sus intereses y prestaciones patrimoniales que resulta equilibrado, ecu y conmutativo, a pesar de sus expresiones de alza o «elevación» de la renta, ya que esta elevación, precisamente, puede o no favorecer a una sola parte, debido a que su función puede ser diversa, según repercute en el equilibrio o desequilibrio económico de las prestaciones. Así, en

la época en que la alteración del valor de nuestra unidad monetaria sea de tendencia mantenidamente inflacionaria —como ocurre y se aprecia en las últimas décadas—, el que las partes pacten una elevación de la renta, no puede ser sospechosa de abusiva y, mucho menos, de especulativa. Son mayor razón cuando dicho pacto se ha puesto funcionalmente ya adecuado a los «índices ponderados del costo de la vida», entonces, la elevación lo que hace es corregir, nivelar y tratar de que se mantenga la equivalencia de las prestaciones que dicha inflación ha venido deteriorando respecto al poder adquisitivo de la cuantía de la renta.

Otro supuesto sería en el caso de que la tendencia de la alteración del valor monetario fuese deflacionista y el deudor o arrendatario se viese perjudicado por una revalorización o alza del poder adquisitivo del dinero, entonces, la ventaja de las llamadas «cláusulas de estabilización» estaría en que previenen automáticamente los dobles y ambivalentes efectos que pueden ocasionar las alteraciones monetarias (inflación-deflación), debido a que su corrección repercute directamente en el índice económico general obtenido por el Instituto Nacional de Estadística (actualmente el IPC, o «índice de precios al consumo») y por ello, resultan siempre justas, equivalentes, lícitas y válidas.

No obstante, porque las partes no hayan elegido una cláusula estabilizadora y sí una elevación de la cuantía de la renta, no por ello se puede decir inicialmente que sea nula, ilícita o inválida; dependerá, en primer lugar, de su tolerancia legal (art. 98 LAU), de las circunstancias económicas en que se desenvuelve y en el modo de cómo se pacte, por lo que su interpretación deberá ser consecuente y equitativa, tal como en el caso de autos fue valorada.