

LA VALIDEZ DEL PACTO DE REVISION O REAJUSTE DE LA RENTA URBANA MEDIANTE UNA CLAUSULA DE ESTABILIZACION

(Comentario a la Sentencia del Tribunal Supremo de 12 de julio de 1985)

SUMARIO: 1. El caso de autos y las decisiones judiciales.—2. La distinción entre las cláusulas de estabilización y las cláusulas de elevación de la renta urbana.—3. La validez de las cláusulas de estabilización.

1. EL CASO DE AUTOS Y LAS DECISIONES JUDICIALES

Por contrato del 1 de febrero de 1977, el propietario de un piso-despacho lo arrienda a un inquilino por 357.696 pesetas anuales, acordándose, además, que «la renta pactada en la cláusula cuarta anterior será revisada y reajustada anualmente en el caso de prorrogarse el contrato» y que «la actualización y adaptación de la renta se llevará a cabo aumentándola o reduciéndola en la misma proporción en que hayan variado los ponderados índices generales del coste de la vida correspondientes al mes de febrero del año del otorgamiento del contrato».

Al intentar revisar la renta el arrendador, no se aviene a ello el arrendatario, por lo que, entablado el pleito, el Juez de Primera Instancia dicta sentencia la cual acepta la demanda y declara válida y aplicable la cláusula pactada.

Apelada la Sentencia ante la Audiencia por el arrendatario, se estima parcialmente el recurso, y, al no quedar satisfecho de esta decisión, plantea recurso de casación ante el Tribunal Supremo, quien dicta las siguientes decisiones:

Primera: «Que es doctrina reiterada de esta Sala la de la validez de las cláusulas de estabilización en las que se prevé la posibilidad de actualización de la renta, tanto en alza como en baja, y en este sentido declara la Sentencia de 13 de febrero de 1980 que la vigente legislación especial de arrendamientos urbanos, inspirada en el principio dispositivo, a diferencia de los textos derogados, acoge el básico postulado de la autonomía de la voluntad contractual en punto a la fijación de la renta (art. 97) y autoriza el pacto de su aumento (art. 98), pero dada la subsistencia del precepto imperativo sobre el beneficio de prórroga para el arrendatario, según ordena el artículo 57, el convenio sobre incremento de la merced arrendaticia que por sus términos abusivos quiebra la actuación entre los conceptos en prórroga y renta, constantemente aludidos por la doctrina jurisprudencial como uno de los pilares en que se asienta la normativa, tendrá la significación de un acto realizado en fraude de Ley, razón por la cual, sin desconocer que, según se ha hecho notar en la amplia dicción del art. 100, párrafo primero, con su referencia a cualquier «sistema de actualización»

paccionado, pueden entenderse comprendidas, no sólo las denominadas cláusulas de estabilización, de naturaleza bilateral y conmutativa, a todas luces válidas en función de la equivalencia de las prestaciones, sino también las de elevación de renta que por su cuantía y desarrollo no pueden tenerse por excesivas, habiendo asimismo declarado la de 30 de enero de 1981 que «el pacto de actualización de la renta es perfectamente válido por haberse convenido bilateralmente por los contratantes en uso de la libertad contractual que el artículo 1.255 del Código civil proclama y por el cual se pretende acomodar la renta contractual a las alteraciones que, tanto en alza como en baja puede experimentar el coste de la vida y que el artículo 98 de la Ley de Arrendamientos Urbanos autoriza, sin que estas alteraciones rentísticas puedan, en ningún caso, decidir las unilateralmente el arrendador, por cuanto la determinación de las mismas viene impuesta, como queda dicho, por la concorde expresión de voluntad bilateral y recíprocamente convenida de las partes contratantes».

Segunda: «Que en el supuesto que nos ocupa, en el que ambas partes, bilateral y libremente pactaron en la cláusula séptima del contrato que la renta pactada en la cláusula cuarta sería «revisada y ajustada anualmente en el caso de prorrogarse este contrato», y que «la actualización y adaptación de la renta se llevará a cabo aumentándola o reduciéndola en la misma proporción en que hayan variado los ponderados índices generales del coste de vida correspondientes al mes de febrero del año del otorgamiento del contrato, es obvio que lo pactado es una auténtica cláusula de estabilización que, al prever la posibilidad de revisión en alza o en baja, de la renta pactada, de acuerdo con unos parámetros objetivos —los de alza o baja del índice del coste de vida—, no altera, sino contrariamente, mantiene la mayor equivalencia de las contraprestaciones, cumpliendo cuantos requisitos exige la jurisprudencia de esta Sala para ser reputada como válida y conforme a los preceptos de la Ley de Arrendamientos Urbanos, que se citan como infringidos y que la cláusula de estabilización respeta en su totalidad».

La característica más destacada de esta Sentencia es su postura confirmadora de las cláusulas de estabilización, en general, y en particular, su mayor flexibilidad en cuanto a la postura interpretativa sobre la validez de los pactos o cláusulas de elevación de la renta, si bien matiza entre estas últimas cláusulas y aquellas que «por sus términos abusivos» realizan «fraude de ley», de las que «por su cuantía y desarrollo no pueden tenerse por excesivas». Veamos, pues, los argumentos y sus fundamentos jurídicos con los que se confirma aquel reconocimiento general de las cláusulas de estabilización y los particulares matices que las distinguen de aquellas otras por las que se pacta una mera elevación de la renta.

2. LA DISTINCION ENTRE LAS CLAUSULAS DE ESTABILIZACION Y LAS CLAUSULAS DE ELEVACION DE LA RENTA URBANA

Las cláusulas de estabilización en cuanto son instrumentos negociales que las partes contratantes utilizan en sus compromisos a largo plazo o de tracto sucesivo, se conforman como pactos que tienen por objeto que la cuantía monetaria de su prestación se adecúe, subiendo o bajando, de acuerdo con un índice económico (del nivel medio de vida, de consumo, etc.), o con un producto (oro, plata, trigo, petróleo, etc.) e, incluso, con otra moneda extranjera. En realidad, con este pacto actualizador, las partes lo que consiguen es modificar su deuda pecuniaria originaria, transformándola

la «a posteriori» en una deuda de valor. Sin tal pacto, el pago de la renta se haría simplemente por la suma o cuantía que se fija inicialmente para toda la duración del contrato; en cambio, mediante el pacto actualizador, la cuantía de la renta se altera en cada período de pago, subiendo o bajando, al volver a ser determinable en conformidad con la escala móvil de un índice de valor económico o de precios previstos y elegidos por las partes.

La transformación de la naturaleza de la deuda pecuniaria en una deuda de valor tiene efectos distintos, si se trata de un ordenamiento con carácter potestativo o con carácter imperativo, al liberar o restringir la autonomía de la voluntad de las personas; en anteriores épocas, debido a razones socioeconómicas de carácter total y de orden público, cualquier transformación de la deuda monetaria se sancionó por los Tribunales como nula, bien porque estaba ordenado como un derecho irrenunciable para los arrendatarios una renta fija, además de otorgarles legalmente un beneficio para poder prorrogar la duración del contrato tanto tiempo como quisieran a su titular y a sus familiares convivientes.

La vigente Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964, si bien modificó aquella situación para otorgar el libre pacto de la renta inicial, así como de la prevista durante el transcurso del mismo, en cambio, mantuvo la irrenunciabilidad a la prórroga forzosa del arrendatario; se posibilitaba que las partes pudiesen pactar un «sistema de actualización» (art. 100 LAU), o sea, que cabía añadir a sus contratos cláusulas previsoras de estabilización (valor índice o de escala móvil), que elevarían la cuantía de la renta, según subiese o bajase el valor o precio del índice económico elegido, o bien, cláusulas de mera elevación de la cuantía de la renta (art. 98 LAU).

Los Tribunales comenzaron a declarar la validez de las que denominaban «genuinas cláusulas de estabilización», es decir, de las que podían resultar el doble efecto para las partes contratantes de que subiese o bajase la cuantía de la renta, según la coyuntura de la alteración monetaria fuese inflacionista o deflacionista. En cambio, para las que no eran genuinas cláusulas de estabilización, como las pactadas para una elevación de la renta, los jueces y el Tribunal Supremo distinguían si el pacto de elevación era continuo y especulativo, excesivo y abusivo que no guardaba la equivalencia de las prestaciones y vulnerada indirectamente por vía del fraude a la ley la irrenunciabilidad a la prórroga forzosa (el llamado argumento o «ecuación prórroga-renta»), de aquellas otras cláusulas por las que se pactaba una elevación de la renta de acuerdo con los índices oficiosos de actualización del Instituto Nacional de Estadística.

El Tribunal Supremo reconoce, pues, la validez de las cláusulas de estabilización (SS. 28 noviembre 1957, 19 diciembre 1966, 4 y 8 febrero 1967, 26 noviembre 1968, 15 febrero, 7 julio y 22 diciembre 1972, 26 septiembre 1976, 4 junio 1977, 30 enero, 11 abril y 23 noviembre 1981, 8 marzo, 24 mayo y 11 octubre 1982, 22 junio 1983, 22 junio y 20 octubre 1984 y 19 junio 1985), pero se pronuncia, en general, por la invalidez de las cláusulas de elevación de la renta (SS. 25 enero 1955, 23 febrero 1963, 2 febrero 1966, 9 febrero 1967, 3 octubre 1968, 7 febrero y 21 diciembre 1970, 30 enero, 9 febrero, 5 marzo y 23 diciembre 1974, 28 octubre y 28 noviembre 1975, 31 marzo y 2 diciembre 1977, 13 febrero y 20 noviembre 1980, 5 abril 1981 y 31 octubre 1984), aunque, por no ser abusivas, también las reconozca como válidas (SS. 16 octubre 1956, 18 febrero 1957, 17 junio 1964, 2 febrero 1966, 11 octubre 1968, 21 abril y 20 diciembre 1972, 23 abril 1973, 21 abril 1975, 31 octubre 1983, 23 enero, 11 marzo y 21 octubre 1985).

Precisamente, en la presente Sentencia, se hace referencia a estas tres distincio-

nes, de acuerdo con el sistema de actualización de la renta en los arrendamientos urbanos, cuando dice «que es doctrina reiterada de esta Sala la de la validez de las cláusulas de estabilización en las que se prevé la posibilidad de la actualización de la renta, tanto en alza como en baja»; además, «la vigente legislación especial de arrendamientos urbanos... autoriza el pacto de su aumento (art. 98), pero dada la subsistencia del precepto imperativo sobre el beneficio de la prórroga para el arrendatario, según ordena el artículo 57, el convenio sobre incremento de la merced arrendaticia que por sus términos abusivos quiebra la actuación entre los conceptos en prórroga y renta, constantemente aludidos por la doctrina jurisprudencial como uno de los pilares en que se asienta la normativa, tendrá la significación de un acto realizado en fraude de ley»; por último, «sin desconocer que, según se ha hecho notar, en la amplia dicción del artículo 100, párrafo primero, con su referencia a cualquier «sistema de actualización» paccionado, pueden entenderse comprendidas, no sólo las cláusulas de estabilización de naturaleza bilateral y conmutativa, a todas luces válidas en función de la equivalencia de prestaciones, sino también las de elevación de renta que por su cuantía y desarrollo no pueden tenerse por excesivas».

3. LA VALIDEZ DE LAS CLAUSULAS DE ESTABILIZACION

Las cláusulas de estabilización, en cuanto suponen el resultado de un pacto voluntariamente querido por las partes contratantes y no son contrarias a las leyes, a la moral, ni al orden público (art. 1.255 del C.c.) van a ser declaradas como válidas por la doctrina científica y la legal.

En principio, bajo regímenes normativos, casi totalmente imperativos, tanto para el ámbito de Derecho público como de Derecho privado, la doctrina y la jurisprudencia las declararon ilícitas y nulas, ya que —se decía entonces— atentaban contra el ordenamiento monetario (nominalista y de curso forzoso) y, también, contra las disposiciones del ordenamiento de la Administración económica del Estado (legislación de control de cambios, de tasas, etc.); como consecuencia, se añadía que se oponían a la moral por exorbitantes y beneficiar tan sólo al acreedor, oponiéndose al orden público por ser incompatibles con el régimen general de la comunidad (Resoluciones de 3 y 4 de marzo de 1952 y la Sentencia de 30 de marzo de 1963).

La ficción nominalista de «peseta igual a peseta» se quebrará pronto, sobre todo al sobrevenir los dos conflictos bélicos mundiales, pues, si en su aspecto numérico o cuantitativo, permanece a través del tiempo, en cambio, en cuanto a su coherencia cualitativa, o de su poder adquisitivo, debido al incremento acelerado de la inflación ocurrida en estos últimos cincuenta años en España, se deteriora y baja drásticamente.

Primero, el grave desequilibrio económico que se crea por la guerra civil, con sus dos comunidades de pagos diferentes, y, después, ante las persistentes depreciaciones monetarias, en la contratación diferida y en la de tracto sucesivo, se ponen de relieve las injusticias por el perjuicio económico que ocasionan a las partes contratantes especialmente a la acreedora. Una reacción en el ámbito normativo público comenzó con la legislación de bloqueo y desbloqueo para tratar de equilibrar proporcionalmente el equilibrio de las prestaciones y, para ciertos ámbitos, se impondrán excepciones al sistema nominalista monetario para acoger el principio valorista para importadas deudas, como la del sector de los contratos de obras públicas (mediante cláusulas de revisión de precios), o para el ámbito agrario de los arrendamientos (cláusula valor trigo), que se extenderá al sector del crédito hipotecario mediante

la admisión preceptiva de cláusulas de estabilización, las que se confirmarán posteriormente para el ordenamiento de los arrendamientos urbanos y rústicos.

El desaforado espíritu legalista de las décadas de los años cuarenta y cincuenta, conducía a parte de la doctrina y de la jurisprudencia a interpretar el principio nominalista del dinero como preceptivo dentro del ordenamiento público y privado español, cuando ni en uno ni en otro estaba enunciado en sus leyes sustantivas ni adjetivas de un modo expreso y categórico. De aquí que, al agravarse la corriente inflacionista y la cada vez mayor falta de equivalencia y conmutabilidad en las prestaciones pecuniarias a largo plazo, fuese relativamente posible el dar un giro interpretativo de excepcionalidad a aquella regla general. Los autores especializados en la materia (notarios, asesores empresariales, como científicos del ámbito universitario) y muy relevantemente nuestro Tribunal Supremo, acometieron una labor casuística y minuciosa para el ámbito nacional y comparado donde se ponía de relieve el triple ámbito de instrumentación jurídica para combatir los desastrosos efectos económicos de las alteraciones monetarias: la revalorización acometida legislativamente, la revisión judicial y la actualización paccionada mediante cláusulas de estabilización.

En las cláusulas de estabilización se llega a perfilar su naturaleza jurídica reconversora, o sea, la de transformar por pacto la deuda pecuniaria, de suma o cantidad, en una deuda de valor. Deuda de valor que conlleva el objetivo de su prestación de un modo determinado o determinable, precisamente en el momento del día de pago; de ahí su fundamental función actualizadora para el acreedor de una suma de dinero en relación con la especie concreta de pago a realizar y el índice, escala o producto elegido y pactado.

Las cláusulas de estabilización, además, son de efecto bilateral y conmutativo, puesto que moderan la equivalencia de las prestaciones de ambas partes (acreedor y deudor), al operar adecuadamente en su función del alza o baja del poder adquisitivo del dinero a través de los precios, o de sus índices, en el mercado. Mientras que otras modalidades de actualización, como puede ocurrir en la revisión de una renta, de un precio o de un servicio convenido únicamente al alza, suponen una medida unilateral y en beneficio exclusivo de una sola de las partes en la relación jurídica, en cambio, en las cláusulas de estabilización la actualización se produce automáticamente para ambas sin que se pueda hablar de alguna ventaja partidaria, ya que su función es de restablecimiento del equilibrio patrimonial quebrado por los efectos de la alteración monetaria en curso (si es inflación será correctora para el interés del acreedor y si es deflación lo será para el interés del deudor).

De aquí que, cualquier otra modalidad actualizadora que no sea una «cláusula de estabilización» (las llamadas por la doctrina francesa «clause d'échelle mobile» (1), o por la alemana «Wertsicherungsklauseln» (2), o por la italiana «clausole indi-

(1) Cfr. HAMEL, *Les clauses d'échelle mobile et le droit monétaire français*, en *Revue Economique* (1955), p. 167; JEAN FRANÇOIS, *L'indexation dans les contrats et les décisions judiciaires*. Thèse. Rennes, 1959; FAU-DEBEAURAIN, *L'indexation des contrats*, París, 1971; MEZGER, *Entwicklung der Rechtsprechung und Gesetzgebung auf der Gebiete der Indexklauseln in Frankreich seit 1958*, BOYER, L.: *A propos des clauses d'indexation: du nominalisme monétaire à la jurisprudence contractuelle*, en *Mélanges Marty* (1978), p. 87; HONORAT J.: *Les indexations conventionnelles et judiciaires*, en *Etudes Flour* (1979), p. 251; en *Arbeiten zur Rechtsvergleichung*, 25 (1976), p. 78; LAFOURCADE, *Pour un renouveau des obligations indexées*, en *Revue Trimestrielle de Droit Commercial et de Droit économique*, XXXVI (1983), p. 51.

(2) Cfr. VON, MAYDELL, *Geldschuld und Geldwert. Die Bedeutung von Änderungen*

ce») (3), lo que ahora nuestro Tribunal Supremo llama «genuinas» o «auténticas cláusulas de estabilización» que, al prever la posibilidad de revisión en alza o en baja, de la renta pactada, de acuerdo con unos parámetros objetivos —los de alza o baja del índice del coste de vida—, no altera, sino contrariamente, mantiene la mayor equivalencia de las contraprestaciones, cumpliendo cuantos requisitos exige la jurisprudencia de esta Sala para ser reputada como válida y conforme con la Ley de Arrendamientos Urbanos.

JOSÉ BONET CORREA

des Geldwertes für die Geldschulden. München, 1974; DURKES, *Wertsicherungsklauseln*, 9 ed., Heidelberg, 1982.

(3) Cfr. CAPUTO, *Le clause di garanzia monetaria*. Milano, 1939; CARBONETTI, *Clause di indicizzazione*, en *Dizionario di Diritto Privato*, I (Varese, 1980), p. 125; QUADRI, *Le clause monetarie. Autonomia e controllo nella disciplina dei rapporti monetari*, Milano, 1981.