

JURISPRUDENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO

I. Sentencias comentadas

LA ESTABILIZACION DE LA RENTA EN FUNCION DEL INDICE DEL COSTO DE VIDA DE LA FECHA INICIAL DEL CONTRATO

(Comentario a la STS de 27 de enero de 1987)

JOSE BONET CORREA

SUMARIO: 1. El supuesto de hecho y las decisiones de los Tribunales.—2. La modalidad de revisión de la renta estipulada según las variaciones del índice del costo de vida.

1. EL SUPUESTO DE HECHO Y LAS DECISIONES DE LOS TRIBUNALES

Las partes habían concluido un contrato de arrendamiento de local de negocio y, en su apartado «otras cláusulas» del contrato establecían que «la renta estipulada en el mismo se acomodará cada dos años a las variaciones del costo de vida de acuerdo con los índices que fija la Dirección General de Estadística, tomando como base el existente en la fecha de este contrato».

Pasado el bienio correspondiente a los años 1978-1980, el arrendador exige al arrendatario los incrementos de la renta relativos al arrendamiento; ante la negativa del arrendatario a pagarlos es demandado por el arrendador y el Juzgado de Primera Instancia estima la demanda. Ante ello, el demandado interpone recurso de apelación ante la Audiencia Territorial que lo acoge, aunque sólo en parte, y declara legítimo el aumento de la renta del local de negocio arrendado correspondiente al bienio 1978-1980. Ante tal resultado, el demandado ejercita un recurso de casación por infracción de Ley ante el Tribunal Supremo, quien desestima por claudicación de los motivos del recurso.

El Tribunal Supremo en la actual sentencia aborda dos puntos concretos: a) el valor probatorio de un documento privado (unos impresos de notificación), y b) el de la revisión de la renta cada dos años, si bien, entendiéndose en relación con el índice del costo de vida en la fecha inicial del contrato, pero no en base a la renta convenida en tal momento.

Mientras que la primera cuestión interpretativa cuenta con una doctrina legal consolidada (Sentencias de 17 de mayo, 14 de junio de 1956, 14 de mayo de 1962 y 2 de junio de 1966) respecto al artículo 1.225 del Código civil, no así por lo que se refiere a cómo se ha de interpretar el modo de llevar a cabo la actualización de la renta. Véamos, pues, cuáles han sido las posturas interpretativas hasta ahora expuestas.

2. LA MODALIDAD DE REVISIÓN DE LA RENTA ESTIPULADA SEGUN LAS VARIACIONES DEL ÍNDICE DEL COSTO DE LA VIDA

La modalidad de revisión de la renta estipulada contractualmente por las partes, de acuerdo con las variaciones que vaya experimentando el índice del costo de vida, o el de consumo, según se determina anualmente por el Instituto Nacional de Estadística, en principio, depende de la manera concreta como ellas lo hayan estipulado: si ha de hacerse siempre, en cada plazo revisorio, sobre la renta inicial, o si ha de computarse sobre la renta acumulada o consolidada. Un ejemplo de claridad y rotundidad fue el caso que presentó la sentencia de 11 de marzo de 1985, en el cual las partes pactaban que la renta se revisaría «sobre la renta consolidada, no sobre la renta base»; por tanto, no cabía cualquier otra postura dubitativa respecto al modo de llevar a cabo dicha revisión (1).

Sin embargo, en otros casos no se va a pactar por las partes con tanta precisión la modalidad por la cual había de hacerse la actualización de la renta en los períodos sucesivos, sin concretar si el cálculo de revisión debía realizarse, después de la primera vez, sobre la renta inicialmente pactada o sobre la resultante de la precedente revisión.

Según los casos antecedentes hasta ahora resueltos, tenemos varias posiciones en las sentencias. En la sentencia de 30 de enero de 1981 se interpretó que, al pactar las partes que «la cantidad mensual de 47.000 pesetas fijada como renta, será objeto de revisión cada dos años, a partir de la fecha de este contrato», había que entender 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, pudieran 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». Respecto a tal criterio ya entonces (2) entendí que por el contexto total de la cláusula pactada había que tomar en cuenta que las partes querían «la nueva renta», por lo que no podía dar lugar a una interpretación tan particular como el alto Tribunal consideraba de ver tan sólo en que fuese siempre la cantidad fijada como renta inicial la que sería objeto de revisión.

La sentencia de 22 de junio de 1984, al estimar el pacto establecido por las partes, según el cual «al paso de cada año sucesivo, la renta se adecuará al índice general del coste de la vida, de forma que a toda variación que experimente el mismo, corresponda otra variación proporcional de la renta», entiende que

(1) Ver mi comentario: *Cláusula de revisión arrendaticia sobre la renta consolidada y no sobre la renta base* (Comentario a la STS de 11 de marzo de 1985), en «A.D.C.», XXXIX-1 (1986), pp. 261 y ss.

(2) Cfr. BONET CORREA, J.: *El pacto de actualización de la renta de un local de negocio: su aumento no acumulativo* (Comentario a la STS de 30 de enero de 1981), en «A.D.C.», XXXV-1 (1982), pp. 224 y ss. También TRUÁN DE PINEDA, R.: *Las cláusulas de estabilización de los contratos de arrendamiento de fincas urbanas*, en «Boletín Informativo de la Cámara Oficial de la Propiedad Urbana de Valencia», 351 (abril 1982), p. 6.

«a todas luces lo pretendido no es otra cosa que mantener la equivalencia entre la renta pactada y las incidencias del coste de la vida, durante toda la duración del contrato» y, por tanto, «la consiguiente obligación de ajustar la renta a las variaciones resultantes de la aplicación de tal cláusula, aplicable en cada ocasión sobre la renta obtenida de la aplicación de las variaciones precedentes» (3). Tal criterio fue el que ya se había demostrado como correcto por la Audiencia Territorial de Barcelona en su sentencia de 26 de septiembre de 1983 (4).

Con la sentencia de 13 de mayo de 1986 no sólo se confirma el mismo razonamiento que en la anterior de 22 de junio de 1984 de que «para cada incremento ha de tomarse en cuenta como básico el resultado de la variación precedente y no la inicialmente pactada», sino que además se añade que «precisamente la novación pactada eventualmente para las posibles incidencias del coste de la vida o de los precios de consumo, de no aplicarse partiendo de la precedente renta actualizada —fruto de convención— supondría un desfase con fractura grave de la equivalencia de las prestaciones». Ambas sentencias, pues, vienen a sentar doctrina legal en cuanto al criterio interpretativo de que la estabilización de la renta tiene por objeto mantener la equivalencia de las prestaciones iniciales a lo largo de la duración del contrato de tracto sucesivo, para lo que habrá que atender a las incidencias del coste de la vida como consecuencia de las alteraciones monetarias. Como ya tengo analizado (5), la renta inicial, después de revisada, es la renta acumulada, o vigente y con la que se calcula para hacer frente al nuevo desfase de las alteraciones del poder adquisitivo de la moneda. También, como ya se observó para la sentencia de 1984 (6) la renta pactada no es sólo la renta inicialmente fijada en el contrato, sino también la renta ya revisada.

En el caso de autos, al pactarse que la renta estipulada se acomodará cada dos años al índice del costo de la vida «tomando como base el existente en la fecha de este contrato», el Tribunal Supremo va a interpretar correctamente frente al criterio del arrendatario, que no se trata de contabilizar la revisión en base a la renta convenida o inicial, sino a la relación entre el índice del coste de vida en la fecha inicial del propio contrato con el que proceda en la fecha de revisión, ya que, entonces, no se cumpliría el designio de desbloquear, cada dos años, el precio del arriendo, mediante la acomodación de renta prevista por las partes, de modo que el valor original convenido en concepto de renta permanezca a cubierto del insistente y progresivo movimiento que sufre el poder adquisitivo del dinero.

Hay que advertir que cuando las partes no han pactado de una manera precisa y concreta que la revisión de la renta sólo se operará sobre el importe de la

(3) Cfr. HUALDE SÁNCHEZ, J. J.: *Arrendamientos urbanos de local de negocio. Interpretación del pacto de revisión de renta: cláusula de estabilización. Aumento acumulativo de la renta* (Comentario a la STC de 22 de junio de 1984), en «Colección Civitas de Jurisprudencia Civil», 6 (1984), p. 1893.

(4) Cfr. FUENTES LASTRES, J. J.: *Actualización de rentas*, en «Administración Rústica y Urbana», 52 (abril-junio 1984), p. 28.

(5) Ver *La novación modificativa del objeto o renta en la contratación arrendaticia y las cláusulas de estabilización* (en torno a la STS de 13 de mayo de 1986), en «R.G.D.», 1987.

(6) Cfr. MANZANARES SÉCADES, A.: *Algunas cuestiones sobre las cláusulas de revisión de renta en los arrendamientos urbanos* (Comentario a la STS de 13 de mayo de 1986), en «A.D.C.», XL-1 (1987), p. 473.

renta inicial, lo que si pretenden es la actualización total y no parcial de dicha renta en función del índice económico elegido, el cual no hace más que ser consecuente con el cambio del poder adquisitivo del signo monetario en que está expresada cuantitativamente la renta. Al cambiar dicho poder adquisitivo, en más o menos, el pacto de las partes lo que ha realizado de cara al futuro es la conversión de una «deuda pecuniaria» en una «deuda de valor», es decir, que llegado el momento de cada pago, el objeto de la prestación resulte determinado, porque habiéndolo sido tan sólo para la renta inicial, se hace determinable convencionalmente para las demás que ocurran en su tracto sucesivo.

Se trata, pues, de una defensa por los particulares en sus relaciones jurídicas patrimoniales frente a las alteraciones monetarias nacida de la fuerza de la autonomía de su voluntad y que por no ser contraria a las leyes, a la moral ni al orden público (art. 1.255 del Código civil) tiene, asimismo, fuerza de Ley entre las partes contratantes (art. 1.091 del Código civil).

Al no existir en el ordenamiento económico español un precepto que mantenga el carácter imperativo del principio nominalista de nuestra moneda, la peseta, las partes pueden prever su parcial derogación en cuanto principio general potestativo de toda deuda de suma o cantidad, dado que si dicho nominalismo asegura y garantiza la permanencia exacta e igual de su aspecto cuantitativo, no así la de su mismo valor o poder adquisitivo. Por tanto, cuando las partes contraen una obligación pecuniaria, si no expresan otra cosa, es que asumen el riesgo de los posibles cambios de valor y poder adquisitivo de la cuantía pactada, ya que el deudor sólo se compromete a devolver dicha cuantía o suma comprometida («otro tanto», art. 1.753 del Código civil, «una cantidad igual», artículos 1.754 y 312 del Código civil), porque el principio nominalista de entender que dicha unidad monetaria permanece sobre una base de igualdad («peseta igual a peseta»), aunque sólo se cumpla siempre en su aspecto cuantitativo, pues, aunque implique la igualdad de su aspecto valorativo («curso legal», art. 1.170 del Código civil, o «valor legal», art. 312 del Código civil), se sabe que con el paso del tiempo se quiebra dicho valor, al producirse un movimiento inflacionista, una depresión y, en general, cualquier alteración del dinero (7). Por eso, para aquellas relaciones jurídicas aplazadas o de tracto sucesivo, cuando las partes pretenden evitar el riesgo de un daño patrimonial en la equivalencia de sus prestaciones monetarias, deberán prever y asegurarse una actualización de aquellas prestaciones pagaderas con una concreta suma o cuantía mediante la previsión de que su precio inicial determinado sea posteriormente determinable con arreglo a los índices económicos que impliquen las alteraciones del poder adquisitivo del dinero. Tal es la operatividad novatoria que por pacto realizan las partes en el objeto de su prestación de la relación obligatoria contraída, dado que no sólo se produce un cambio de la suma o cuantía a pagar, sino también de la propia naturaleza de la deuda, que de pecuniaria se convierte en deuda de valor.

(7) Ver más ampliamente en mi obra *Las deudas de dinero*, Madrid, 1981.