

JURISPRUDENCIA

I. SENTENCIAS COMENTADAS

1. La renta de un local de negocio pactada según «los índices de vida generales para Madrid».

(Comentario a la Sentencia del Tribunal Supremo de 8 de febrero de 1967).

SUMARIO: 1. El arrendamiento de un local de negocio con renta revisable en función de «los índices de vida generales para Madrid»: sentencias de instancia y casación.—2. Los fundamentos positivos invocados por la jurisprudencia para la admisión de las cláusulas de estabilización en la L. A. U. de 1956.—3. La equidad de una cláusula de escala móvil y la ausencia de un enriquecimiento abusivo para el arrendador.

1. *El arrendamiento de un local de negocio con renta revisable en función de los «índices de vida generales para Madrid»: sentencias de instancia y casación.*

En los arrendamientos locatícios, regidos por la legislación anterior a la vigente, solían presentarse conflictos entre las partes, no obstante que las mismas hubiesen voluntariamente pactado en sus contratos cláusulas en las que se aceptaba una modalidad especial de pago de la renta del tipo llamado «cláusulas de estabilización».

En el caso concreto, que presenta una de las últimas sentencias del Tribunal Supremo (S. de 8 de febrero de 1967), aparece una de las modalidades de dichas cláusulas, al haberse pactado la renta de un local de negocio en función de «los índices de vida generales para Madrid».

Nuestro más alto Tribunal, en sus primeros enjuiciamientos, se mostró poco partidario de estas cláusulas estabilizadoras para dichos locales, declarándolas nulas con arreglo a la legislación de 1931 y 1936, así como bajo la vigencia de la Ley de Arrendamientos de 1946, si bien rectificando su criterio para la Ley de Arrendamientos de 1956, al considerarlas como válidas y eficaces.

Este criterio fluctuante contribuyó a desorientar a quienes se habían propuesto contratar con ciertas garantías para que el poder adquisitivo de su renta no se viese disminuido por la inflación, manteniéndolos en un estado de incertidumbre en cuanto a si podría recaer sobre dichas cláusulas estabilizadoras una decisión judicial de nulidad o que, al fin, se reconociesen, según la suerte interpretativa de turno.

En estos últimos años, el criterio jurisprudencial dominante se ha inclinado por la admisión de las cláusulas de estabilización, concretamente para los contratos acogidos a la L. A. U. de 1956. Esta sentencia de 8 de febrero de 1967 viene a confirmarlo por la remisión que hace al criterio anterior,

ahora bien, sin dar más razones. Nos hallamos, pues, ante una sentencia en la que al declarar la validez de la cláusula de estabilización lo hace de una manera escueta y remisiva, por lo que se hace necesario, una vez más, referirse al fundamento interpretativo ya expuesto por el Tribunal Supremo en casos antecedentes.

Es útil recordar que una cláusula de estabilización puede ser convenida de diferente modo (cláusulas oro, valor oro o plata, moneda extranjera o valor moneda extranjera y las de escala móvil, fundamentalmente), en todas ellas es común que el precio o renta del negocio o contrato en que se inserta varía en proporción cuantitativa del precio del índice monetario o económico elegido dentro del período de tiempo que las partes señalan, por lo que, partiendo de una cantidad fija de la renta, su cuantía ascenderá o disminuirá en función de las variaciones que sufra el precio de dicho índice.

Veamos en qué términos se expresaron las partes y qué modalidad adoptaron para el contrato de un arrendamiento de local de negocio que fue objeto de su pacto. El 30 de septiembre de 1961 se conviene el arrendamiento de un local de negocio que se destina a clínica médica y en el que los contratantes, entre otras concreciones, puntualizan las siguientes:

«Segunda: El precio nominal e inicial del arrendamiento es de ciento setenta y ocho mil pesetas anuales, que el arrendatario se obliga a satisfacer a la sociedad arrendadora o a quien su derecho represente en moneda de curso legal, por meses adelantados, dentro de los primeros cinco días de cada mes»... «Mientras se mantenga la vigencia del presente contrato, sea por aplicación de su cláusula primera o por aplicación de la prórroga legal, la renta inicial antes expresada será revisada a partir de primero de octubre de mil novecientos sesenta y tres y sucesivos, en función de la diferencia que exista entre los índices de vida generales para Madrid, publicados por el Instituto Nacional de Estadística para el año mil novecientos sesenta y uno y los publicados por dicho Instituto u Organismo encargado de establecer dicho índice para el año inmediatamente anterior a aquel en que se practique la revisión. La renta así revisada, será girada de modo automático por la sociedad arrendadora, sin que se precise por tanto notificación especial alguna, siendo su pago obligatorio para el arrendatario».

«Tercera: El arrendatario, haciendo uso de la facultad que le concede el artículo sexto número dos de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos del trece de abril de mil novecientos cincuenta y seis, renuncia expresa y formalmente a todo derecho o beneficio que le concediera o pudiera conceder dicha Ley, con la sola excepción del de prórroga del contrato, para que el contenido de la obligación pecuniaria de la cláusula segunda conserve, a través de los acontecimientos que en el futuro pudieran surgir, y en especial la depreciación monetaria, el mismo valor estimativo que tuvo para las partes al contratar, logrando así el cumplimiento del principio de justicia conmutativa que demanda la equivalencia de las prestaciones de las partes en los contratos onerosos».

Transcurrido el tiempo previsto, el arrendador exigió del arrendatario la revisión de la renta conforme a la modalidad pactada; sin embargo, el arrendatario contestó que no reconocía eficacia alguna a la cláusula revisoria por no ser aplicable y que, además, las fechas y tipos recogidos para la

revisión no eran los adecuados. Dado que no se pudo llegar a un acuerdo definitivo entre ambas partes, se entabló juicio ante el Juzgado de Primera Instancia, quien dictó sentencia, el 20 de septiembre de 1965, declarando haber lugar a la revisión de la renta contractual del local, en el sentido de aumentarla en cuatro mil doscientas pesetas mensuales, de acuerdo con lo estipulado en la cláusula segunda del contrato de arrendamiento. No satisfecho el arrendatario de este fallo interpuso apelación ante la Audiencia Territorial, la cual, a su vez, confirmó en todas sus partes la sentencia apelada. Todavía en desacuerdo el arrendatario eleva un recurso de injusticia notoria ante el Tribunal Supremo, quien, por sentencia del 8 de febrero de 1967, decide lo siguiente:

«Considerando: Que sobre la base que por carta de dieciocho de febrero del año mil novecientos sesenta y cuatro el arrendador participa al arrendatario la revisión de renta conforme a pacto contractual, incrementándose la estipulada en el ocho tres por ciento como aumento de índice de vida según el informe del Instituto Nacional de Estadística...»

«Considerando: Que allana la resolución del problema de interpretación que plantea el motivo segundo del recurso el reconocimiento que se hace en el mismo por el recurrente, que la estipulación segunda del contrato donde se dice: «la renta» será revisada a partir del primero de octubre de mil novecientos sesenta y tres y sucesivos, en función de la diferencia que exista entre los índices de mil novecientos sesenta y uno y los publicados por dicho Instituto u Organismo encargado de establecer dicho índice para el año inmediatamente anterior a aquel en que se practique la revisión, encarna un pacto de estabilización autorizado por la Ley de Arrendamientos y doctrina jurisprudencial...», y «existe un interregno de tiempo con indudable diferencia entre los términos comparativos que se pretenden poner a igual altura o nivel para mantener el equilibrio de valores que es a lo que tiende la tan repetida cláusula compensatoria...», y que «el contrato... no es ilógico ni absurdo, ni representa un enriquecimiento abusivo del acreedor, sino, por el contrario, de equidad, se ha de ratificar el criterio de la sentencia recurrida».

En el presente caso llama la atención que, por un lado, la previsión contractual de las partes haya sido tan precisa y matizada como no se había visto hasta ahora en ningún contrato del género planteado ante el Tribunal Supremo, mientras que, por otra parte, no se conoce un fallo tan generalizado e impreciso de este alto Tribunal como el presente, al remitirse de un modo simplista al fundamento legal y jurisprudencial en que se basa, calificando de una manera poco usual el supuesto, si bien se reconozca por primera vez que no hay abuso de derecho en dichas cláusulas.

En cambio, los contratantes matizan con rigor y detalle una serie de términos al pactar «el precio nominal e inicial del arrendamiento», su pago «en moneda de curso legal»; al considerar que su vigencia lo fuese por el tiempo pactado o «por aplicación de la prórroga legal»; que la «renta inicial» fuese revisable en años «sucesivos» según los «índices de vida generales para Madrid, publicados por el Instituto Nacional de Estadística»; que la renta se girase de «modo automático»; que se «renuncia expresa y formalmente a todo derecho o beneficio», «con la sola excepción del de prórroga del contrato» y, que, por tratarse de una «obligación pecuniaria», su finalidad es

preservarse de una «depreciación monetaria» con objeto de conservar «el mismo valor estimativo que tuvo para las partes al contratar, logrando así el cumplimiento del principio de justicia conmutativa que demanda la equivalencia de las prestaciones de las partes en los contratos onerosos».

En la presente sentencia el Tribunal Supremo se limita a una remisión a las disposiciones del ordenamiento legal sin mencionar los preceptos específicos dispositivos que hacen válidas dichas cláusulas de estabilización; también se remite a la propia autoridad, pero sin más precisión que la mención genérica de las sentencias antecedentes, sin concretarlas individualmente, como si su postura obedeciese a una constante y unívoca doctrina.

Sin embargo, la posición interpretativa jurisprudencial ante las cláusulas de estabilización pactadas en arrendamientos de locales de negocio ha sido cambiante y contradictoria. En un principio, bajo la vigencia de los Decretos de inquilinato de 1931 y 1936, las cláusulas de estabilización fueron declaradas nulas por las sentencias de 13 de noviembre de 1952 y 25 de enero de 1955, mientras que fueron consideradas como válidas, en base a esta misma legislación, por la sentencia del 28 de noviembre de 1957.

Puesta en vigor la L. A. U. de 1946, vuelven a sancionarse como nulas todas aquellas cláusulas que pretendan estabilizar la renta, tal como ocurre con la sentencia de 3 de marzo de 1962.

Habrà que esperar a la nueva legislación arrendaticia, con la L. A. U. de 1956, para que aparezca una posición interpretativa favorable a la admisión de las cláusulas estabilizadoras de la renta en los locales de negocio, como sucede con las sentencias de 23 de febrero de 1963, 1 de abril de 1965 y 2 de febrero de 1966, si bien para distinguir las cláusulas de estabilización de las de mera elevación de renta, estas últimas declaradas nulas por carecer de los requisitos de bilateralidad y equivalencia de las prestaciones. Una franca admisión de las cláusulas de estabilización para los arrendamientos de local de negocio, conforme a los preceptos potestativos de la legislación locaticia de 1956, se confirma por las sentencias de 17 de junio y 30 de octubre de 1964 y 19 de diciembre de 1966.

De este panorama se concluye que el Tribunal Supremo, al referirse ahora a la doctrina jurisprudencial que autoriza las cláusulas de estabilización, lo ha hecho exclusivamente pensando en la línea de conducta de estas últimas sentencias, puesto que de las anteriores no puede deducirse una doctrina unívoca.

En cuanto a la afirmación genérica que sienta esta sentencia, en la que se considera que este pacto contractual está «autorizado por la Ley de arrendamientos», también debe deducirse que, por tratarse de un contrato concertado en el año 1961, se regía por la L. A. U. de 1956. Ahora bien, al no mencionarse cuáles preceptos son los que autorizan tales pactos, se hace necesario examinar su concreta normación. De aquí que el comentario a esta sentencia se haga más necesario y deje de ser superfluo.

2. *Los fundamentos positivos invocados por la jurisprudencia para la admisión de las cláusulas de estabilización en la L. A. U. de 1956.*

La Ley de Arrendamientos Urbanos de 13 de abril de 1956, representaba un paso muy importante del legislador en la tendencia hacia un restablecimiento igualitario en las relaciones entre arrendador y arrendatario, amonorando el proteccionismo que hasta entonces se había concedido a los arrendatarios, en cuanto correctivo de la excepcional situación que había planteado la postguerra, la escasez de locales y la situación económica deficitaria en el mercado de capitales y materiales de construcción.

Una vez superadas estas circunstancias, el legislador no podía permanecer impasible ante las graves diferencias que con el tiempo se iban acentuando respecto de las rentas bloqueadas y las de nuevo establecimiento, máxime cuando la inflación repercutía de una manera más directa. De aquí que junto a la «renta contractual» o pactada y la «renta legal», que se disponían en la legislación anterior de 1946, aparezca ya en la de 1956 la «renta revisable» (art. 100).

La «renta legal» de las viviendas y locales de negocio es la que cobraba el arrendador el día que comenzó a regir la Ley de 1956, con todos los incrementos que viniere percibiendo, a excepción de los correspondientes al coste de los servicios y suministros (art. 95, L. A. U. 1956), la «renta contractual» se convierte en «renta legal» para las viviendas que se arrienden después de la entrada en vigor de esta Ley, ya que es la que «se estipula para el momento en que empiece a regir el contrato» (art. 96, L. A. U. 1956).

Según esta última norma, y su interpretación restrictiva, no daría cabida a las cláusulas de estabilización en los arrendamientos de viviendas, pues aunque el índice elegido y la variación de su cuantía se estipula al iniciarse el contrato, no coincide con la precisión textual de la norma, que fija como renta legal «la que se estipule para el momento en que empiece a regir el contrato», por lo que el bloqueo de la renta se inicia a partir de ese momento (1). En compensación, y con objeto de corregir los efectos inflacionistas, el propio legislador abre el cauce de la «renta revisable» a partir del período contractual en situación de prórroga forzosa por períodos de cinco años, teniendo en cuenta la variación de los índices ponderados de vida que publique el Instituto Nacional de Estadística (art. 100).

En cambio, para los arrendamientos de locales de negocio se mantiene la posibilidad de una renuncia al beneficio de la renta legal, tal como ya lo había permitido la legislación anterior, por lo que las partes podrán pactar válidamente una cláusula estabilizadora de la renta, según reconocen las sentencias de 17 de junio y 30 de octubre de 1964 y 19 de diciembre de 1966. La sentencia de 17 de junio de 1964, refiriéndose a un caso de revisión de

(1) Un relevante vocal de la Comisión de Codificación, CALVILLO: *Ley de Arrendamientos Urbanos de 22 de diciembre de 1955*, Madrid, 1956, pág. 48, ya advertía que dicho límite referente a la renta acarrearía la ineficacia de aquellos pactos por los que se establezcan rentas múltiples para las diversas fases temporales de la relación arrendaticia y quedan proscritas, por consiguiente, las cláusulas de estabilización (las cláusulas de escala móvil, entre otras), en los contratos de inquilinato.

renta de un local de negocio hasta un 30 por 100 cada cinco años, la declara válida fundándose en la renuncia expresa al beneficio de la renta legal que potestativamente permite el artículo 6 de la L. A. U. (1956). La sentencia de 30 de octubre de 1964 apoya la validez de una renta de un local de negocio revisable cada cinco años, según el jornal de un operario de la construcción, en base al artículo 97 de la L. A. U. (1956), que autoriza el libre pacto de la renta aun cuando dichos locales hubieran estado ocupados con anterioridad a la vigencia de este texto legal. La sentencia de 19 de diciembre de 1966 también se pronunció por la validez de la renta de otro local de negocio en cuyo contrato se había pactado su revisión cada cinco años en relación con el precio del carbón en Madrid, igualmente en base al artículo 97 de la L. A. U. (1956). Ambas sentencias en su interpretación hacen ver que dicha revisión de renta era distinta a la del artículo 100, además de haberlo permitido el artículo 5 del Decreto de 6 de septiembre de 1961.

Con arreglo a los citados fundamentos legales debe entenderse, pues, que la sentencia de 8 de febrero de 1967 también reconoce la validez de la renta de un local de negocio, dedicado a clínica médica, revisable a partir del año 1963, y sucesivos, en función de «los índices de vida generales para Madrid» publicados por el Instituto Nacional de Estadística.

3. *La equidad de una cláusula de escala móvil y la ausencia de un enriquecimiento abusivo para el arrendador.*

En la presente sentencia que comentamos, el arrendatario alegó en casación que no reconocía eficacia alguna a la cláusula, que no era aplicable y que, además, las fechas y tipos recogidos para la revisión de la renta no eran los adecuados. A pesar de ello, no deja de reconocer, en otro lugar, que «es indiscutible que la cláusula es válida: nadie lo dudó jamás y nadie alegó lo contrario». Por lo tanto, se advierte una defensa mal planteada. Pero, donde los razonamientos del arrendatario se hacen más contradictorios y confusos son al alegar que este tipo de cláusulas, que vienen introduciéndose en los contratos de arrendamiento para revisar las rentas, se hacen al margen de la Ley, por lo que han de ser analizadas en forma restrictiva; también se alega de manera contradictoria que su finalidad es evitar la depreciación de la moneda, deduciendo inconsecuentemente que van contra lo que el legislador determina en la Ley de Arrendamientos vigente, de tal manera que para poder dar validez a dichas estipulaciones es necesario previamente una renuncia a los beneficios de la Ley.

El arrendatario alega además que este tipo de estipulaciones son características de épocas en las cuales las dificultades de arrendamiento obligan a pasar por fórmulas que en otras ocasiones no hubieran sido aceptadas jamás, concibiéndose en contratos de arrendamiento en que la renta inicial resulta reducida, pero no en aquellos que se pactan rentas altas, por lo que las cifras de aumento en la renta pueden llegar a cantidades anómalas, ya que la revisión con arreglo al índice, interpretada de esta manera, no cubre la estabilización de la moneda, sino parte de unos porcentajes totalmente anor-

males, por lo que tal sistema es contrario a la ley, resultando más oneroso de lo que realmente se pactó.

Respecto a todas estas consideraciones que hace el arrendatario, el Tribunal Supremo responde que se trata de una mera opinión subjetiva, añadiendo que el contrato interpretado por el Juzgador de instancia «no es ilógico ni absurdo ni representa un enriquecimiento abusivo del acreedor, sino, por el contrario, de equidad, por lo que concluye que se debe ratificar el criterio de la sentencia recurrida.

Efectivamente, el pacto de una cláusula de escala móvil de la renta en un local de negocio, con base a los índices ponderados de vida, es válido y eficaz, fundamentalmente por la libertad de estipulación de la renta que se reconoce a arrendador y arrendatario (art. 97, L. A. U. 1956), así como por la renuncia a los beneficios que facultativamente reconoce el artículo 6: y que, previamente, pactaron las partes, aunque con posterioridad el arrendatario vaya contra sus propios actos.

Tampoco las cláusulas de estabilización, y en concreto una cláusula de escala móvil como la pactada por las partes, resulta al margen de la Ley, como se pretende por el arrendatario del local de negocio, desde el momento que el propio legislador toma en cuenta los índices de depreciación del coste de vida (art. 100), y permite una libertad de contratación inicial con la renuncia a los beneficios legales, excepto el de prórroga. Y ya fuera de la legislación locatícia, el reconocimiento legal de las cláusulas de estabilización también se advierte en el Reglamento Hipotecario (art. 219).

Las cláusulas de escala móvil de la renta no son condiciones negociales. ilícitas, abusivas, ni comportan un enriquecimiento para el acreedor. Si en un principio el legislador bloqueó las rentas de las viviendas, lo fue por razones de política social, de carestía de habitaciones y escasez de medios de construcción; además contribuía a paliar el estacionamiento de sueldos y clases pasivas en desproporción con la inflación creciente e inatajable que se presentaba en nuestro panorama económico. En cambio, para los locales de negocio la situación era diversa, debido a la propia actividad de lucro del arrendatario en que el ejercicio de su industria o comercio, así como el ejercicio de una profesión liberal, sus ganancias se iban ajustando al ritmo del nivel de vida que las alteraciones monetarias provocan, por lo que la cláusula de estabilización no hace más que conseguir la equivalencia de las prestaciones para quienes con diligencia prevean las posibles alteraciones del valor monetario.

La equidad de una cláusula estabilizadora está en que el evento de revalorización o depreciación puede ser para compensar o nivelar el contenido económico de la prestación dineraria para ambas partes; que su repercusión no sea exclusivamente unilateral, sino bilateral es su base más firme para que pueda calificarse de justa y equitativa, puesto que no se produce enriquecimiento para ninguna de las partes, ya que el arrendador percibirá más renta sólo en caso de inflación, así como recibirá menos en caso de deflación. Lo que ocurre es que, al soplar continua y galopantemente los vientos de la inflación en lo que va de siglo, da la sensación de que dichas cláusulas sólo

favorecen a los acreedores, cuando su duplicidad de efectos siempre es posible, en caso de que los acontecimientos económicos sean de signo contrario. Quizá este viso tecnológico que implican las cláusulas estabilizadoras tuvo en el Juzgador una asimilación más lenta, pero que una vez puesto en evidencia no ha dudado de considerar sus efectos y repercusiones en la justicia conmutativa de las relaciones y contratos onerosos.

JOSÉ BONET CORREA