

3. Arrendamiento de local de negocio con cláusula estabilizadora de la renta en función del jornal base de un peón en la ciudad de Barcelona.

(Comentario a la Sentencia del Tribunal Supremo de 25 de enero de 1973)

SUMARIO: 1. La pérdida del poder adquisitivo de la moneda, las cláusulas de estabilización y la posición del Tribunal Supremo.—2. El carácter de las normas de la legislación especial de arrendamientos urbanos y la licitud del empleo de las cláusulas de estabilización.—3. La renunciabilidad directa e indirecta al beneficio de la renta y sus repercusiones sobre la prórroga forzosa.

1. LA PERDIDA DEL PODER ADQUISITIVO DE LA MONEDA, LAS CLAUSULAS DE ESTABILIZACION Y LA POSICION DEL TRIBUNAL SUPREMO

La persistencia de la inflación, esa paradójica consecuencia de abundancia de dinero, pero con bajo poder adquisitivo, que domina las economías de masas y de consumo de nuestra época, y la cual a modo de cáncer va corroyendo la estabilidad de la moneda, bien de una manera velada y progresiva, o ya de un modo galopante y brutal, consiguiendo la quiebra de la unidad de medida más esencial de los valores económicos, cual es el dinero, al alterar su poder en cambio, ha tenido como resultado una acción defensiva por los propios particulares, específicamente para aquellos casos en que sus negocios patrimoniales han de ser realizados durante largos lapsos de tiempo o ha de ejecutarlos diferidamente.

Entre los instrumentos jurídicos para su acción defensiva ideados por los particulares en su lucha contra la inflación y la pérdida del poder adquisitivo de la moneda que, a cambio del uso y disfrute de una cosa o de otro bien: ha de ser recibida por el acreedor en sus negocios jurídicos, están las que son conocidas por la doctrina como “cláusulas de estabilización”, es decir, esos pactos o cláusulas añadidas a un contrato oneroso y de tracto sucesivo, donde se conviene por las partes que la prestación obligatoria consiste en una suma de dinero, pero que su cuantía se determina variablemente en función del precio que vaya alcanzando en determinada época un producto, una mercancía o un servicio.

Como ya sabemos, de este modo el precio o renta del contrato, si bien se determina inicialmente, variará, siendo determinable con arreglo al índice económico elegido cuando se deba proceder a sus pagos posteriores o términos de cumplimiento. Esta modalidad, que resulta lícita y válida conforme al ordenamiento civil común tradicional, tal como se prescribe para la compraventa civil (arts. 1.447 y ss. C. C.) y para los contratos mercantiles (art. 51 Código de Comercio), tuvo su excepción derogatoria por las legislaciones especiales de tasas y arrendaticias, una vez que la fijación, permanencia y bloqueo de los precios y rentas en las transacciones fue considerado como una protección o "beneficio" concedido por el poder público en sus normas de derecho necesario o imperativas para una de las partes contratantes, debido a su posición de parte más débil socio-económicamente.

La intervención e ingerencia de la administración económica del Estado en los negocios privados y, concretamente en materia de precios y rentas, venía a hacer casi imposible el uso por los particulares de estos pactos o cláusulas en que, por un camino indirecto concluían por alterar o modificar dichos precios y rentas. Frente al principio de autonomía de la voluntad individual, proclamado en los Códigos civiles decimonónicos, se contraponía el principio de sometimiento a la voluntad estatal y de carácter imperativo, acogido por una legislación especial para ámbitos concretos y proclamada como necesaria en ciertas relaciones jurídicas, cuyos intereses de orden público están dirigidos a lograr una mayor concordia y paz social, más que la justicia intrínseca de la concreta relación jurídica.

Con el tiempo, superadas las circunstancias que llevaron al legislador a tener que restringir uno de los principios más fundamentales de la libertad humana, hasta márgenes de mínimo contenido para un derecho subjetivo de carácter patrimonial, la ordenación normativa de los arrendamientos urbanos vuelve, en parte a sus cauces tradicionales. Por eso, si la LAU de 1946 es la que impone con el máximo rigor aquella negativa, los ordenamientos sucesivos, como la LAU de 1955 y de 1964, concluirán por reponer parte de aquellas libertades.

Esta línea evolutiva tuvo su reflejo ante los tribunales. Así, en un principio, el Tribunal Supremo no siempre admitió que fuese lícito o válido el empleo de cláusulas de estabilización; de aquí que comenzase declarándolas nulas, incluso conforme a una legislación en la que para los arrendamientos de locales de negocio cabía la posibilidad de la renuncia al beneficio de la renta.

La persistencia del fenómeno inflacionista agravó cada día más la posición de los propietarios, acreedores o arrendadores, cuyos intereses se veían deteriorados en aquellas relaciones jurídicas onerosas de tracto sucesivo. Si bien es cierto que el propio legislador acudía de tiempo en tiempo a compensar a los arrendadores, disponiendo una revisión legal de la renta, cuando ésta llegaba, los propios efectos de la persistente inflación volvían a desnivelar la reciprocidad de los intereses económicos objeto de las prestaciones entre las partes contratantes. El efecto más fundamental de esta inadecuación entre los capitales y la renta fue la huida de los primeros respecto de la construcción de locales y viviendas con destino a su arrendamiento.

Conscientes de la situación, la jurisprudencia y el propio legislador, más tarde, fueron admitiendo las modalidades correctoras creadas por la iniciativa privada mediante las cláusulas de estabilización de las rentas. De este modo, el Tribunal Supremo concluye por admitirlas para los arrendamientos de locales de negocio (SS. 18 febrero y 28 noviembre 1957, 30 octubre 1964, 19 diciembre 1966, 8 febrero 1967, 26 noviembre 1968, 18 febrero 1971, 15 febrero, 21 abril y 22 diciembre 1972 y 25 enero 1973), para los contratos de renta vitalicia (S. 31 enero 1960), como para los contratos de préstamo (S. 2 diciembre 1961). Del mismo modo, el legislador empieza a reconocerlas como válidas en sus reformas, según ocurre en el Reglamento Hipotecario de 1947 (art. 219), en el Decreto de 17 de marzo de 1959 y, por último, al admitirlas en la LAU vigente, en su texto refundido de 1964 (art. 100, párrafo primero, *in fine*).

2. EL CARACTER DE LAS NORMAS DE LA LEGISLACION ESPECIAL DE ARRENDAMIENTOS URBANOS Y LA LICITUD DEL EMPLEO DE LAS CLAUSULAS DE ESTABILIZACION

Para llegar al reconocimiento en los contratos de las cláusulas de estabilización por el legislador se hizo necesario restaurar los márgenes de amplitud del principio de autonomía de la voluntad que tradicionalmente han presidido nuestro ordenamiento civil.

A este respecto, la Sentencia actual que comentamos, de 25 de enero de 1973, es de importancia precisamente por la toma de conciencia que hace el propio intérprete más autorizado, al reconocerlo así expresamente para el ámbito de los arrendamientos urbanos. Según sus mismas palabras, "los preceptos relativos a la renta, que tuvieron carácter de derecho necesario con anterioridad a la LAU de 31 de diciembre de 1946, pasaron a ser posteriormente, normas de derecho dispositivo, quedando sometida la regulación de la materia a la voluntad de las partes, de conformidad con el principio contractual establecido en el artículo 1.255 del Código civil, libertad contractual más amplia, respecto de la cuantía de la renta, en los arrendamientos de locales de negocio posteriores a la LAU de 22 de diciembre de 1955 y extensiva, por el artículo 57 de la LAU, a las viviendas arrendadas con posterioridad a la entrada en vigor de ésta, siendo indudable la licitud de establecer los medios correctores de las posibles variaciones que, de hecho, pueden experimentar el valor del dinero respecto a su poder adquisitivo".

El derecho necesario, o normas de carácter imperativo, establecido por la legislación especial para ámbitos concretos de la contratación, trataba de conciliar intereses de las partes vinculadas sin que una de ellas, favorecida por las circunstancias de escasez de viviendas y locales, pudiese coaccionar a la otra y especular con el objeto de su arriendo exigiendo una renta abusiva o ilícita. Frente a tales posibilidades, se establecieron disposiciones que coartaban la libertad de los arrendadores a cambio de los llamados "beneficios" concedidos a los arrendatarios, entre los cuales, los más fundamentales fueron el beneficio de prórroga forzosa del arrendamiento y el de la firmeza o blo-

queo de la cuantía de la renta de las relaciones ya existentes o de las que se convenían de nuevo.

Este carácter dominante, necesario e imperativo de las normas establecidas para los arrendamientos urbanos durante un largo tiempo llevaron al ánimo del intérprete a rechazar cualquier intento contractual de las partes que se opusiesen a la intangibilidad de lo proclamado legalmente. Para ello, se invocó la nulidad proclamada por el artículo 4.º del Código civil, por ser actos celebrados en contra de lo dispuesto en la Ley, sin hacer otras consideraciones y establecer algunos matices posibles. A esta época pertenecen las Sentencias del Tribunal Supremo del 13 de noviembre de 1952 (1), 25 de enero de 1955 (2) y de 31 de enero de 1962, donde se contemplarán todavía situaciones obligatorias correspondientes a la legislación dada por los Decretos de 29 de diciembre de 1931 y de 21 de enero de 1936, así como la LAU de 31 de diciembre de 1946.

Al ir cambiando las circunstancias del ritmo de construcción de viviendas y locales, el legislador fue dando una normativa adecuada, introduciendo ciertos visos de carácter permisivo, aunque todavía para relaciones muy concretas. Tal era el caso que la LAU de 1955 permitía a través del mecanismo de la renuncia del beneficio de la renta para el alquiler de los locales de negocio. De esta situación es consciente la jurisprudencia del Tribunal Supremo, aunque con cierto retraso, para algunas de sus decisiones, al considerar lo dispuesto en el artículo 95, en relación con el artículo 6.º (LAU 1955) (SS. 3 marzo 1962, 17 junio 1964, 8 febrero 1967 y 20 diciembre 1972).

El Decreto de 6 de septiembre de 1961, a propósito de las revisiones de renta dispuestas para aquellos arrendamientos que se encontraban en situación de prórroga legal durante más de cinco años, conforme a lo dispuesto en el artículo 100 de la LAU de 1955, en su artículo 5.º, viene a reconocer, además, como "estipulaciones establecidas válidamente", las de los supuestos previstos en los párrafos segundo y tercero de los artículos 6.º y 97 de la LAU, o sea, si se ha pactado de un modo expreso y distinto al sistema de revisión de dicha Ley, es decir, cuando las partes han renunciado al "beneficio" de una renta legal. En definitiva, se da entrada a un sistema de revisión de la renta distinto del legal, reconociéndose otro voluntario, estipulado o

(1) Cfr. RODRÍGUEZ SOLANO, *Arrendamiento de fincas urbanas. Renta. Su fijación en especie y sometimiento a las fluctuaciones del valor de ésta. Concordancias a la Sentencia de 13 de noviembre de 1952*, en "Pretor", II-7 (1953), págs. 19 y ss; BONET CORREA, *Los arrendamientos con cláusulas de escala móvil*, en "Anuario de Derecho civil", VIII-1 (1955), pág. 157; J. S. B., *Observaciones a la Sentencia de 13 de noviembre de 1952*, en "Anuario de Derecho civil", VIII-1 (1955), pág. 250; SOTO NIETO, *Derecho vivo. Jurisprudencia comentada*, I (Madrid, 1970), págs. 405 y ss.

(2) Cfr. J. V. M., *Inadmisión de la cláusula de estabilización "valor pan" en arrendamientos urbanos (Sentencia de 25 de enero de 1955)*, en "Revista de Derecho español y americano", 24 (1960), págs. 445 y ss.; IPIENS, *Observaciones*, en "Anuario de Derecho civil", VIII-2 (1955), pág. 677; BONET CORREA, *Cláusula de escala móvil "valor pan" en el arrendamiento de local de negocio (Sentencia del Tribunal Supremo de 25 de enero de 1955)*, en "Anuario de Derecho civil", IX-1 (1956), págs. 286 y ss.; CASTÁN y CALVILLO, *Tratado práctico de arrendamientos urbanos*. Madrid, 1956-57, pág. 701; SOTO NIETO, *Derecho vivo, cit. I*, pág. 405.

pactado por las partes; estas "estipulaciones establecidas válidamente" no eran otras que las llamadas "cláusulas de estabilización", las cuales, si no se mencionan todavía nominalmente, pudo ser debido a una falta de unanimidad de criterio, así como a los recelos que en cierto sector doctrinal se venía observando respecto a su aspecto económico negativo, en cuanto factor de aceleración de la propia inflación. No obstante, en base a los preceptos facultativos concedidos, como a consideraciones de equidad basadas en la justicia conmutativa de las prestaciones de la relación obligatoria onerosa y de tracto sucesivo, el Tribunal Supremo confirma en varias de sus decisiones el criterio de validez de dichos pactos o estipulaciones (SS. 30 octubre 1964, 2 febrero y 19 diciembre 1966 y 20 diciembre 1972).

3. LA RENUNCIABILIDAD DIRECTA E INDIRECTA AL BENEFICIO DE LA RENTA Y SUS REPERCUSIONES SOBRE LA PRORROGA FORZOSA

Resulta, pues, que el criterio de admisibilidad y validez de las cláusulas de estabilización en los contratos de arrendamiento se introduce, primero, por vía doctrinal y llega a las decisiones jurisprudenciales, más tarde, hasta que se concluye con su reconocimiento legal.

La jurisprudencia se hizo consciente de los efectos que la inflación causa sobre la pérdida del poder adquisitivo de la moneda, sobre todo cuando ésta interviene como medio de pago de las relaciones contractuales de tracto sucesivo. Es el acreedor de un contrato oneroso quien padece más al recibir su prestación en dinero completamente alterada en cuanto al valor recíprocamente establecido dentro de la conmutabilidad inicialmente pactada y en consideración a la cual fue creado el vínculo obligatorio. El desequilibrio y la ruptura de la reciprocidad de los intereses económicos entre las partes es la consideración fundamental para que los tribunales tomen en cuenta la admisión de una estabilización de la renta por la vía de la revisión convencional.

Ahora bien, para que esta revisión convencional de la renta se diese mediante el empleo de una cláusula de estabilización había que entender que, indirectamente, se había renunciado al beneficio de la renta por el arrendador y el arrendatario, si es que no se había hecho constar fehacientemente, tal como el propio Tribunal Supremo considera en sus sentencias del 31 de enero de 1962 y 8 de febrero de 1973.

Lo que la jurisprudencia siempre tuvo muy en cuenta fue que el empleo de los pactos contractuales por las partes tuviesen siempre la naturaleza de cláusulas estabilizadoras, es decir, que poseyesen un posible efecto bilateral y conmutativo, tanto para el acreedor como para el deudor, en caso de alteración monetaria, rechazando aquellas otras modalidades de pactos que fuesen establecidos con un mero efecto unilateral, o sea, puestos en beneficio exclusivo de una de ellas. Tal es el caso de los llamados "pactos o cláusulas de elevación de renta", las cuales, similares a las de estabilización, en realidad, sólo buscan un aumento constante, fijo e indefinido de la renta. El Tribunal

Supremo denuncia la nulidad e ilicitud de dichas cláusulas tanto para los casos habidos bajo la vigencia de la LAU de 1955, como para los ocurridos durante la legislación vigente (SS. 23 febrero 1963, 1 abril 1965, 12 febrero 1966, 21 diciembre 1970 y 25 enero 1973).

Es que dichos pactos o cláusulas, al estar puestas para el exclusivo beneficio del arrendador, van contra la necesaria equivalencia de las prestaciones del arrendamiento, en cuanto negocio oneroso y recíproco, al crear una desproporción entre la utilidad o beneficio que se obtiene por el uso de la cosa, además de contribuir a burlar la irrenunciabilidad respecto a la prórroga del contrato. Se quebranta la finalidad de la prórroga obligatoria, o se hace ilusoria dicha posibilidad para el arrendatario si se va aumentando una renta excesivamente, lo que le forzaría, al menos indirectamente, a renunciar al contrato entablado. Según manifiesta la actual Sentencia de 1973, "la licitud de establecer medios correctores de las posibles variaciones que, de hecho, puede experimentar el valor del dinero respecto a su poder adquisitivo, los cuales no serán válidos, cuando únicamente impliquen una constante elevación de la renta, sin posibilidad, a la vez, de disminución de ella, para el supuesto contrario en que baje el coste de la vida o el importe de los salarios o de los artículos, o índices fijados como módulos reguladores, que no pueden ser únicamente de aumento fijo e indefinido de la renta, ya que alteraría la proporcionalidad equitativa, haría ilusoria la prórroga contractual y facilitaría la irrenunciabilidad de ella, establecida en el artículo seis de la Ley de Arrendamientos Urbanos".

De este modo, los tribunales vigilan y sancionan el posible abuso de un derecho por una de las partes que, con visos de licitud o legalidad, pretenda respecto de la otra, al llevar a cabo un contrato de arrendamiento urbano.

JOSÉ BONET CORREA