

JURISPRUDENCIA

I. SENTENCIAS COMENTADAS

LIMITACIONES LEGALES A LA RENTA PACTADA CON CLAUSULA DE ACTUALIZACION EN UN ARRENDAMIENTO DE LOCAL DE NEGOCIO

(Comentario a la Sentencia del T. S. de 11 abril 1981)

SUMARIO: 1. El caso planteado y la resolución de los Tribunales.—
2. Las cuestiones planteadas ante las limitaciones legales a la
renta pactada.—3. El alcance de la legislación coyuntural sobre la
limitación de la renta a los arrendamientos urbanos de vivienda y
local de negocio.

1. EL CASO PLANTEADO Y LA RESOLUCION DE LOS TRIBUNALES

Por contrato de arrendamiento urbano de 27 de junio de 1968, la Sociedad V. S. A. arrienda a la Sociedad A. E. Inc. un local de negocio, por una renta mensual de 150.000 pesetas. Además, en la cláusula tercera de dicho contrato, se concreta que: "El presente contrato de arrendamiento tendrá un período de duración de un año, por mensualidades anticipadas antes del día 5 de cada mes. El precio de arrendamiento regirá durante el año de plazo convenido y primera prórroga, o sea, hasta los dos años. Cada dos años, caso de que el arrendatario hiciera uso de su derecho a nuevas prórrogas, el canon arrendaticio será revisado modificando, en su caso, la renta anual anterior a la fecha de revisión, en aquella cantidad necesaria para que la nueva renta que resulte mantenga con la inicial de este contrato la misma proporción que guarda la media del índice general del coste de la vida, relativo al primer semestre del año natural anterior al de la revisión, a tenor del Boletín del Instituto Nacional de Estadística.

La renta contractual fue modificada por sucesivas revisiones; a partir del año 1974, la renta quedó fijada en 216.375 pesetas mensuales y después del primero de julio de 1976, por nueva revisión, quedaba fijada en 275.229 pesetas mensuales, debido a la limitación, que para las rentas en situación de prórroga forzosa y con pacto de estabilización, había ordenado el Decreto-Ley 13, de 17 de noviembre de 1975. Sin embargo, la sociedad arrendadora pretende al año siguiente de 1977, un nuevo incremento de la renta en base a que los índices del coste de la vida no eran todavía conocidos, pero sí lo fueron con posterioridad

durante el año; rechazando dicho aumento por el arrendatario, se plantea demanda ante el Juzgado de Primera Instancia, que dicta Sentencia el 24 de octubre de 1977, estimando legítimo el aumento de la renta mensual en 19.176 pesetas más del local de negocio.

Que contra la anterior sentencia se interpone recurso de apelación por la sociedad arrendataria ante la Audiencia Territorial, la cual viene a revocar en todas sus partes dicha sentencia. La Sociedad arrendadora interpone recurso de casación por infracción de ley ante el Tribunal Supremo; éste, por Sentencia de 11 de abril de 1981, confirma la sentencia del anterior y declara no haber lugar al recurso de casación, en base a los siguientes considerados: "Que el único tema en torno del que gira el presente recurso, se refiere a la revisión de la renta en un contrato de arrendamiento de local de negocio... con un sistema revisor, que se cumplió puntualmente, por el que la renta inicial se habla convertido para el mes de julio de mil novecientos setenta y cuatro, en la cantidad de doscientas dieciseis mil trescientas setenta y cinco pesetas, resultando interrumpido por el Decreto-Ley de diecisiete de noviembre de mil novecientos setenta y cinco, cuyo artículo 15 dispuso que desde su fecha "hasta el treinta y uno de diciembre de mil novecientos setenta y seis inclusive, los incrementos de las rentas en los arrendamientos urbanos, en situación de prórroga legal, que sean procedentes por disposición de la Ley, por determinación del Gobierno, por revisión legalmente autorizada o por pacto expreso de las partes, no podrán suponer elevaciones que excedan del aumento medio experimentado en los dos años inmediatamente anteriores a la fecha del incremento o de la revisión, por el índice específico del coste de la vivienda, publicado por el Instituto Nacional de Estadística".

"Que el argumento de la entidad arrendadora sobre el que basa el único motivo de su recurso, consiste en decir que el Decreto-Ley de diecisiete de noviembre de mil novecientos setenta y cinco, reduce su vigencia en el artículo 15 al plazo que va desde su fecha hasta el treinta y uno de diciembre de mil novecientos setenta y seis, recuperando entonces (concretamente desde el primero de enero de mil novecientos setenta y siete) todo su valor las cláusulas de revisión convencionalmente pactadas; a las que no podía afectar las disposiciones posteriores dictadas en el mismo sentido, como son el "Real Decreto-Ley de cuatro de enero de mil novecientos setenta y ocho en los artículos primero y segundo, preceptos que, con amparo en el número uno del artículo 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento, se dice que fueron erróneamente interpretados; lo cual es, sin embargo, contrario por completo a la realidad, siendo obligada la desestimación del motivo, porque sí bien es cierto que aquella vigencia del Decreto-Ley de mil novecientos setenta y cinco termina el treinta y uno de diciembre de mil novecientos setenta y seis, no lo es menos que antes de esta fecha se promulga el de ocho de octubre del mismo año que tiene otro año de vigencia, concebido en los mismos términos y referido a los mismos arrendamientos en prórroga legal cuya renta pactada puede ser revisada; lo que asimismo sucedió con el Real Decreto-Ley de cuatro de enero de

mil novecientos setenta y ocho y continúa ocurriendo con los dictados con posterioridad, lo que impide pensar en una irretroactividad no establecida expresamente, cuando de modo expreso se les considera aplicables a los mencionados contratos; de acuerdo, todo ello, como muy bien dice la sentencia recurrida con la directriz legalmente perseguida consistente en establecer un régimen general y uniforme en la regulación de la elevación de las rentas que, por su carácter, sentido y fines, no permite establecer excepciones, ni excluir por razón del tiempo a los comprendidos en los plazos a que alcanza la vigencia”.

2. LAS CUESTIONES PLANTEADAS ANTE LAS LIMITACIONES LEGALES A LA RENTA PACTADA

El caso enjuiciado, correspondiente a un contrato de arrendamiento de local de negocio, si bien se centró en una mera cuestión cuantitativa respecto a la renta, que había de ser revisada cada dos años, conforme al índice general del coste de la vida (conjunto nacional) establecido por el “Instituto Nacional de Estadística”, no obstante, presenta nuevos aspectos de interés interpretativo en cuanto que, encuadrado en la década de los años setenta, dentro de ella se produce una política económica restrictiva que legalmente limitará los efectos de la inicial autonomía de la voluntad de las partes a propósito de la actualización de dicha renta.

El primer aspecto de relevante consideración, pues, se refiere al conjunto de disposiciones normativas excepcionales que en esta década aparecen sobre la limitación de los precios o rentas del arrendamiento urbano y que “originan un cuerpo de disposiciones”, según expresa la Audiencia Territorial, o “un régimen general y uniforme” en la regulación de la elevación de las rentas, según confirma el Tribunal Supremo.

El segundo aspecto es interpretativo y una consecuencia del primero, en cuanto se refiere a las pretensiones del arrendador de querer interrumpir y aislar la vigencia de una disposición normativa, el artículo 15 del Decreto-Ley 13, de 17 de noviembre de 1975, frente a las disposiciones posteriores, por lo que la sentencia recurrida tuvo que afirmar que no “se puedan señalar períodos de “vacatio legis” que hagan renacer la vigencia de la cláusula suspendida en sus efectos”, confirmando el Tribunal Supremo que tal régimen legal “no permite establecer excepciones, ni excluir por razón del tiempo a los comprendidos en los plazos a que alcanza la vigencia”.

El alcance interpretativo de esta Sentencia, tiene, pues, gran importancia, puesto que las anteriores de 13 de febrero y 10 de noviembre de 1980, tan sólo se refieren a esta legislación especial y limitativa de las rentas pactadas de los arrendamientos urbanos y en periodo de prórroga forzosa de una manera muy somera y genérica, expresando que “los Reales Decretos-Leyes de 8 de octubre de 1976, 4 de enero de 1978 y 29 de diciembre de 1979, limitan el “quantum” de los incrementos de las rentas en situación de prórroga”.

La doctrina científica (1), por su parte, también ha examinado la repercusión que esta legislación adicional plantea en el modo de llevar a cabo las reducciones de la renta conforme a los índices del coste de la vida y a partir de la Orden de 27 de agosto de 1977, concretamente para los arrendamientos urbanos dentro del sistema de "Índices de Precios de Consumo", del subgrupo de "Alquileres".

3. EL ALCANCE DE LA LEGISLACION COYUNTURAL SOBRE LA LIMITACION DE LA RENTA A LOS ARRENDAMIENTOS URBANOS DE VIVIENDA Y LOCAL DE NEGOCIO

El legislador del año 1964, al redactar la revisión del texto legal de la normativa especial para los contratos de arrendamiento urbano, en su artículo 100, párrafo 1, estableció concretamente que: "la renta y las cantidades asimiladas a ella en las viviendas comprendidas en el número 2 del artículo 6.º y de los locales de negocio que se encuentren en período de prórroga legal se adaptarán cada dos años a las variaciones del coste de la vida, mediante Decreto aprobado por Consejo de Ministros, que aplicará a la renta revalorizada el índice ponderado fijado por la Dirección General de Estadística (hoy Instituto Nacional de Estadística) si las partes no hubiesen convenido de modo expreso otro sistema de actualización".

De acuerdo con esta norma, el Gobierno decretó la posibilidad de revalorizar la renta de aquellos contratos de inquilinato (viviendas y locales del negocio) con rentas anteriores al año 1956, que estaban en situación de prórroga legal, a través de sucesivas disposiciones, como fueron los Decretos de 16 de junio 1966, de 13 de julio 1967, de 11 de junio de 1970, de 1 de marzo de 1971 y de 15 de junio y 23 de diciembre de 1972.

Este último Decreto comprendía los contratos de arrendamiento de viviendas y locales de negocio que fueron concertados después de 11 de mayo de 1956 y antes del 1 de julio de 1964 y que, además, contaban ya cinco años de prórroga legal.

Pero, a partir de este año de 1972 hasta la fecha actual de 1982, no se ha vuelto a producir ninguna revalorización en base a la disposición del párrafo primero de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos, a pesar de los graves perjuicios económicos que de la inflación declarada se derivan para la contratación de tracto sucesivo o a largo plazo, como es la arrendaticia (2). Por el contrario, en estos últimos diez años hemos visto

(1) Cfr. GONZÁLEZ PORRAS, *Limitaciones legales a posibles aumentos de las rentas urbanas*, en "Revista de Derecho Privado" (julio-agosto 1978), p. 583; FUENTES LOJO, *El nuevo Real Decreto-Ley de 26 de diciembre de 1978 sobre limitaciones de rentas*, en "Administración Rústica y Urbana", 33 (abril-junio 1979), p. 40; BONET CORREA, *La nueva normativa sobre el aumento y la liberalización de las rentas actualizadas en los contratos de arrendamientos urbanos*, en ANUARIO DE DERECHO CIVIL, XXXIV-2 (1981), p. 377.

(2) Cfr. HERNÁNDEZ GIL, *Inflación y contratos privados, nominalismo formalista; remedios para combatir la inflación*, en "Aspectos jurídicos.

surgir una legislación coyuntural que va a restringir o limitar aquel único ámbito en el que por previsión y pacto de las partes, permitía establecer cláusulas de actualización de la renta, bien por un aumento pactado (art. 98 LAU), o ya por estabilización (art. 100, 1, "in fine" LAU).

La legislación especial coyuntural comienza con el Decreto-Ley 15, de 27 de noviembre de 1967, que en su artículo 6.º suspende la facultad conferida al Gobierno para determinar nuevos porcentajes de incremento de la renta en los arrendamientos urbanos hasta el 31 de diciembre de 1968. Si bien otro Decreto-Ley 22, de 9 de diciembre de 1969, en su artículo 4, hacía desaparecer la limitación anterior a partir de 1 de enero de 1970 —lo que permite volver a que se decreten hasta 1972 nuevas revisiones de renta— de nuevo se vuelven a limitar las rentas con pacto de actualización por el Decreto-Ley 2, de 7 de abril de 1975, y los sucesivos de 17 de noviembre de 1975, los Reales Decretos-Leyes 18, de 8 de octubre de 1976, el 3, de 4 de enero de 1978, y 49, de 26 de diciembre del mismo año, el 21, de 19 de enero de 1979, hasta la Ley 46, de 1 de octubre de 1980; la limitación alcanzará al índice de valor, "Alquileres", comprendido en los "Índices de Precios al Consumo" del Instituto Nacional de Estadística (3).

El caso de autos, pues, se ve afectado por el Decreto-Ley 13, de 17 de noviembre de 1975, que aprobará un programa de financiación de viviendas y restringirá no sólo la posibilidad de revalorización de las rentas por el Gobierno, sino también las pactadas con cláusulas de actualización. En el artículo 14 de este Decreto-Ley se dispone que: "Se prorroga hasta el 31 de diciembre de 1976 la vigencia de las normas contenidas en el artículo 1 del Decreto-Ley 2/1975, de 7 de abril". En su artículo 15, además, ordena que: "1. A partir de la publicación del presente Decreto-Ley y hasta 31 de diciembre de 1976, inclusive, los incrementos de las rentas en los arrendamientos urbanos, en situación de prórroga legal, que sean precedentes por disposición de la Ley, determinación del Gobierno, por revisión legalmente autorizada o por pacto expreso de las partes, no podrán suponer elevaciones que excedan del aumento medio experimentado en los dos años inmediatamente anteriores a la fecha del incremento o de la revisión, por el índice específico del coste de la vivienda, incluido en el índice general del coste de la vida, publicado por el Instituto Nacional de Estadística. Esta limitación no afectará a los incrementos que procedan por repercusión en el coste de los servicios y suministros, obras de reparación necesarias y demás cantidades asimiladas a renta" (4).

de la inflación". Ministerio de Hacienda. Madrid, 1976; FLORES MICHEO, *Desvalorización monetaria y sus repercusiones en el Derecho civil*, en "Revista Crítica de Derecho Inmobiliario", 540 (1980), p. 1037; SANTIAGO DE PABLO, *La reactivación de la construcción en un mundo inflacionario*, en "Papeles de la Economía Española", Madrid, 1980, p. 164.

(3) V. Resoluciones de 17 de enero, 7 de marzo, 27 de abril, 13 junio y 10 julio 1979; cfr. ARANZADI: *Repertorio Legislativo*. Año 1979, número 1.694.

(4) Sobre las cuestiones que plantean estas repercusiones, cfr. FUENTES LOJO, *Repercusiones por reparaciones y servicios en los contratos de*

Los posteriores Reales Decreto-Leyes 18, de 8 de octubre de 1976, 3, de 4 enero de 1978, y 21, de 19 de diciembre de 1979, repetirán literalmente, con ligeras modificaciones lo expuesto por el anterior, cuya situación será modificada por el Real Decreto-Ley 15, de 12 de diciembre de 1980, en el sentido de que la limitación sólo alcanzará hasta el 31 de diciembre de 1981 para las viviendas y, transcurrido dicho plazo, los arrendamientos con cláusulas de actualización, podrán ser revisados en los términos previstos en las mismas; para los locales de negocio se liberalizaba la limitación y a partir del 1 de enero de 1981, tienen toda su eficacia las cláusulas de actualización pactadas por las partes en sus contratos.

De este modo, resulta que dicha legislación especial, por su continuidad y uniformidad, establecía un régimen conjunto que no permitía —según pretendió el arrendador— una aplicación aislada y compartimentada respecto a los efectos del pacto de actualización, sino que abarcaba en su alcance todo el espectro de las relaciones contractuales arrendaticias.

La interpretación es puesta de relieve de modo claro y preciso por la Sentencia actual cuando manifiesta, a propósito de estas disposiciones legales, “que impide pensar en una irretroactividad no establecida expresamente”, o que, “con la directriz legalmente perseguida consistente en establecer un régimen general y uniforme en la elevación de la regulación de las rentas, que, por su carácter, sentido y fines, no permite establecer excepciones, ni excluir por razón del tiempo a los comprendidos en los plazos a que alcanza la vigencia”.

JOSÉ BONET CORREA

arrendamiento anteriores al 12 de mayo de 1956, aun habiéndose producido la revalorización, en “Administración Rústica y Urbana, 33 (abril-junio 1979), p. 50, y Repercusiones por reparaciones y gastos de servicios comunes, en “Administración Rústica y Urbana”, 41 (julio-septiembre 1981), pp. 3 ss.