

# SENTENCIAS DEL TRIBUNAL SUPREMO

## LA VALIDEZ DE UNA CLAUSULA DE ESTABILIZACION DE LA RENTA CUANDO SU EFICACIA DEVIENE A PETICION DEL ARRENDADOR DE UN LOCAL DE NEGOCIO

(Comentario a la Sentencia del Tribunal Supremo de 23 de noviembre de 1981)

**SUMARIO:** 1. Las decisiones y sentencias de los juzgadores.—2. El planteamiento de las cuestiones conflictivas en el caso de autos.—3. Los pactos constitutivos de cláusulas de estabilización de la renta en los arrendamientos urbanos.—4. La diferencia entre una cláusula de estabilización de la renta y otra de exclusivo aumento de la renta.—5. La validez de una cláusula de estabilización cuando su eficacia pueda depender de que sea exigida por el arrendador.

### 1. Las decisiones y sentencias de los juzgadores

El 15 de octubre de 1971, por una parte, la Inmobiliaria A.S.A., como propietaria de un local de negocio, y la Administración del Estado, por otra, llevan a cabo un contrato de arrendamiento de dicho local para oficinas públicas, en el cual, en su cláusula cuarta, se establece que “a petición del arrendador, la renta será revisada cada dos años para acomodarla al valor fluctuante del coste de la vida”.

Una vez que el arrendador pretende la revisión de la renta, la Administración del Estado se niega a llevarla a cabo, por lo que ha de ser demandada ante el Juzgado para que se declare la validez de la cláusula de estabilización de la renta del contrato de arrendamiento de oficinas ocupadas por la Delegación de Trabajo.

El Juez de Primera Instancia dicta sentencia absolviendo a la Administración del Estado de la demanda contra ella impuesta por la entidad actora sobre revisión de renta, sin entrar a conocer del fondo, por inadecuación del procedimiento.

El arrendador apela la sentencia ante la Audiencia Territorial, que estima el recurso y la revoca, considerando la demanda interpuesta contra la Administración del Estado; concretamente, la Audiencia declara que es válida conforme a Derecho la cláusula cuarta del contrato de arrendamiento por la que se establece una revisión cada dos años de la renta concertada por las partes, entendiéndose que dicha revisión opera tanto al alza como a la baja y desestima el resto de la demanda.

El Abogado del Estado, en la representación que ostenta de la Administración, interpone recurso de casación por infracción de ley ante el Tribunal Supremo, el cual, considera:

“Que el recurso interpuesto por la Abogacía del Estado contra la Sentencia de la Sala de lo Civil de la Audiencia de Valladolid de 10 de marzo de 1980, articula cinco motivos de casación al amparo, los cinco, del número uno del artículo 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y, todos ellos, sustentados, más o menos radicalmente, sobre la base del argumento del primero de los formulados en el que, el representante de la Administración, denuncia una supuesta violación del párrafo primero del artículo 1.281 del Código civil, por entender que enfrentada la Sala sentenciadora con el texto de la cláusula cuarta del contrato de arrendamiento suscrito entre la Administración y la Inmobiliaria A.S.A., el 15 de octubre de 1971, que establece la revisión periódica de la renta convenida por el disfrute del local números 2 y 4 de la calle de Bailén de la ciudad de Valladolid, cláusula cuya nulidad y carencia total de efectos el recurrente postula, el Tribunal para mantener la validez de la misma, no se atuvo sino al contenido de las expresiones “variación” o “revisión” y el no empleo de la palabra “aumento”, referidas a la renta en el proceso a seguir por la revisión convenida, sin fijar su atención en el inciso primero de la tan repetida cláusula que, claramente señala al decir que la revisión sólo funcionará a petición del arrendador, la dirección, alcance y contenido de la cuestionada cláusula que no es otro, siempre según el recurrente, que establecer un sistema “univalente” de revisión, condicionando a la instancia del arrendador la puesta en marcha del mecanismo revisorio de la renta, cuya operatividad lo será en todo caso al alza, como muestra —insiste el demandado recurrente— el contenido del apartado c) de la tan discutida cláusula cuarta, con arreglo a la cual, sobre aquel unilateral sistema desencadenante de la revisión pactada, ésta sólo tiene lugar si su resultado cuantitativo es superior a la renta legal más las cantidades asimiladas a ellas que, en el momento de la revisión viniere satisfaciendo el arrendatario, más no se aplica en cambio, si dicha cuantificación económica queda por debajo de aquella suma, lo cual permite concluir al recurrente en la existencia de un motivo de radical nulidad de la cláusula de revisión de renta establecida y así pide se declare, contrariamente a lo resuelto por la Sala de Instancia que, para confirmar su validez, no tuvo en cuenta la primera norma de interpretación de los contratos: la literalidad de los mismos, infringiendo con ello el párrafo primero del artículo 1.281 del Código civil —primer motivo del recurso— y, como consecuencia, la doctrina legal que establece la necesidad de la “bivalencia” arrendador-arrendatario, en el juego de las cláusulas de estabilización de la renta, en los contratos regidos por la LAU, para la validez de aquellas cláusulas —motivo segundo del recurso—, así como el artículo 57 de la propia LAU y doctrina legal interpretada —motivo tercero de los esgrimidos— con arreglo a la cual son nulas las cláusulas de estabilización de la renta que sólo contemplan la variación del alza de la misma”.

“Considerando: Que la tesis mantenida por la Abogacía del Estado en los motivos expuestos en el considerando precedente cae, por de pronto, en su afán de buscar la inoperancia de la cláusula de revisión de renta

discutida, en una sustancial alteración del texto literal, al que dice "ceñirse, de dicha cláusula, al introducir en su inciso primero, la proclamación de que la misma "sólo funcionará a petición del arrendador", siendo así que lo que el texto contractual dice es: "Cuarta: A petición del arrendador, la renta será revisada cada dos años de la siguiente forma...", fórmula que no hace sino literalizar la exigencia precisa de la Administración expuesta en la comunicación del Director General del Patrimonio del Estado en sustitución de otra correlativa condición revisoria propuesta en la oferta de contratación suscrita por el propietario-arrendador el 11 de septiembre anterior, bajo el tenor de que la renta o alquiler ofertado será revisado cada dos años "para acomodarlo al valor fluctuante del coste de la vida", lo cual, aparte de las consecuencias que puedan derivar del hecho de haber sido la Administración la que impuso el texto que luego refuta ilegal frente a este otro, inequívocamente ajustado a derecho, propuesto por el propietario, da amplio pie para deducir, de su estricta interpretación literal, no el sometimiento de cada operación de revisión de renta en los previstos períodos bianuales, a la pura discrecionalidad del arrendador, como interpreta el recurrente, sino más propiamente que la cláusula o la exigencia, si se quiere, de revisión de renta queda establecida, precisamente "a petición del arrendador", como revela la simple lectura desapasionada del texto que ha quedado expuesto y el apartado c) de la misma cláusula, el cual, amén de no tener el designio de la Abogacía del Estado le atribuye de impedir la revisión cuando el montante económico de la misma resulte inferior a la renta que se venga pagando, ya que lo que textualmente dice es que en tal caso "no se produciría aumento de ella", lo cual no excluye la demanda a la baja en dicho supuesto, además de ello, repetimos, su sola presencia, la del citado apartado c), carecería de sentido, si es que la revisión periódica ha de ser instada precisa y discrecionalmente por el arrendador, el cual, en la hipótesis contemplada por este apartado, vería satisfecho su interés sin necesidad del mismo, ya que le bastaría con la mera abstención de cualquier solicitud desencadenante del proceso revisorio".

"Considerando: Que por fuerza de los anteriores razonamientos reveladores y justificadores de la corrección de la sentencia impugnada en punto a la interpretación que por el recurrente se hace de la intención directa y nada oscura del texto contractual inserto como cláusula cuarta del contrato de arrendamiento de 15 de octubre de 1971, cuya "bivalencia" la hace plenamente operante frente a la tentación sentida por la Administración al condenarla a la ineffectividad, han de claudicar los tres primeros motivos del recurso examinados hasta aquí y en la misma línea de decaimiento los desarrollados en cuarto y quinto lugar, éste en cuanto la utilización por la sentencia combatida del argumento de la concurrencia, acomodada a sus conclusiones de los actos coetáneos y posteriores de las partes —artículo 1.282 del Código civil— se hace "obiter dictum", como mera apoyatura de la interpretación literal del convenio y aquél a la vista de que, la resolución que se recurre, no llega a la conclusión estimatoria del pedimento principal de la demanda, esto es el de la va-

lidez de la cláusula de revisión de la renta pactada con el argumento de que habiendo sido la Administración la redactora de tal cláusula debe pechar con las consecuencias de su propia conducta, contrariando, con tan escueta conclusión, en principio, la norma imperativa del artículo 6, párrafo 1.º de la vigente LAU, que sanciona con la nulidad la renuncia a los derechos concedidos a los arrendatarios, sino que lo que la resolución de instancia dice, en su cuarto considerando, es lisa y llanamente que de existir, alguna oscuridad en lo pactado, no puede beneficiarse de ello la Administración del Estado que redactó literalmente la cláusula discutida e incluso condicionó la celebración del contrato a la inserción de la misma, extremos estos indiscutiblemente resultantes de las actuaciones y determinantes de aquella conclusión tan ajustada al mandato del artículo 1.288 del Código civil, como a la observancia en el orden jurídico del deber general de sumisión a lo que no es sino el resultado de un planteamiento de la conducta litigiosa en el marco general del principio de la buena fe, circunstancia que, en el presente caso, no puede por menos que resaltar, con objetiva ponderación, la propia Abogacía del Estado, en su informe de 3 de junio de 1977, poniendo sobre aviso a la Administración acerca de lo que, a su juicio, podrá suponer una contradicción con los actos propios que siempre han de ser tomados como límite al ejercicio de toda facultad limite "derivado del principio de buena fe y de la exigencia de observar, dentro del tráfico jurídico, un comportamiento coherente".

## 2. El planteamiento de las cuestiones conflictivas en el caso de autos

A partir de la vigencia de la LAU de 1964, la renta de las viviendas y locales de negocio será la que libremente estipulen las partes (art. 97), además de reconocer la revalorización de las rentas de los anteriores contratos de acuerdo con las "variaciones del coste de la vida", bien de un modo legal ("mediante Decreto aprobado en Consejo de Ministros"), o bien convencional ("si las partes... hubieren convenido de modo expreso otro sistema de actualización") (art. 100).

En el caso de autos, precisamente, pactada por las partes la revisión de la renta según lo facultado por la vigente LAU, cada dos años y en función del valor fluctuante del coste de la vida, no dejaba lugar a dudas sobre su validez y eficacia legal; no obstante, el que en dicha cláusula se expresase que la renta será revisada cada dos años "a petición del arrendador", el arrendatario, posteriormente, pasados los dos años, cuando el arrendador pide la revisión de la renta, tampoco puede pretender que dicho pacto sea nulo, porque ahora se entienda que se estableció un sistema univalente de revisión que condicionaba a la instancia del arrendador la puesta en marcha del mecanismo revisor de la renta; además, porque la operatividad de la cláusula lo sería, en "todo caso", el alza cuando sólo tuviese lugar un resultado, cuantitativo superior a la renta legal más las cantidades asimiladas a ella que, en el momento de la revisión viniese satisfaciendo el arrendatario, pero no se aplicaría, en cambio, si dicha cuantificación económica quedaba por debajo de aquella suma.

Para apoyar sus alegaciones, el arrendatario invoca el principio de literalidad sobre la interpretación de los contratos (art. 1.281 del C. c.), así como la doctrina legal que establece la "bivalencia" necesaria para arrendador-arrendatario en cuanto a las posibilidades de alza o baja de la renta que permite toda cláusula de estabilización.

El Tribunal Supremo, con certero juicio, rebate ambas alegaciones del arrendatario, en base, precisamente, a la propia literalidad del contrato, a la interpretación de lo querido y pactado por ambas partes, en cuanto a sus actos coetáneos y posteriores a dicho contrato, así como a la intención y buena fe de quien lo redactó y de tener que ser consecuente con sus propios actos.

### 3. Los actos constitutivos de cláusulas de estabilización de la renta en los arrendamientos urbanos

Un pacto constitutivo de una cláusula de estabilización de la renta en un contrato de arrendamiento urbano ha de reunir aquellos presupuestos de validez y eficacia necesarios para que cumpla con su doble función económica y jurídica:

a) La de nivelar de un modo proporcional y económicamente el poder adquisitivo de la cuantía del valor de la renta pactada inicialmente y que con posterioridad se verá depreciada o devaluada, subida o revaluada, según acontezca negativa o positivamente como consecuencia de las alteraciones monetarias que se sucedan en el tiempo; b) la de mantener la comutabilidad y equivalencia de las prestaciones entre las partes contratantes de los contratos onerosos en cuanto a su relación obligatoria de trato sucesivo o de larga duración.

La naturaleza económica de las cláusulas de estabilización fue puesta de relieve fundamentalmente por la doctrina jurídica francesa (1) e italiana (2) y, aunque su reconocimiento y rechazo jurisprudencial fluctuó de acuerdo con criterios legalistas en cuanto al orden público del sistema monetario imperante de cada país, dentro del ámbito continental europeo

---

(1) Cfr. TOULEMON, *Les etapes de la jurisprudence en matière d'échelle mobile*, en "Revue Trimestrale de Droit Commercial", XI-4 (1958); MEZGER, *Entwicklung von Rechtsprechung und Gesetzgebung auf dem Gebiet der Indexklauseln in Frankreich seit 1958*, en "Inflationsbewältigung im Zivil- und Arbeitsrecht". Frankfurt am Main, 1976, p. 25; BOCCARA, *La pseudo-réforme des indexations*, en "Juris Classeur Périodique", I (1978), p. 2905.

(2) Cfr. CAPUTO, *Le clause di garanzia monetaria*, Mi'ano, 1939; ASCARELLI, *Obbligazioni pecuniarie*, Bologna - Roma, 1959; DISTASO, *Le obbligazioni pecuniarie*, en Banca, Borsa e Titoli di Credito III (1969), p. 423; INZITARI, *Inflationsschaden beim Verzug mit Geldschulden in der italienischen Rechtsprechung*, en "Recht der Internationalen Wirtschaft", 27/7 (1979), p. 447; PREDEN y IZZO, *L'aggiornamento ISTAT del canone di locazione nel quadro della legislazione e della giurisprudenza sulla rivalutazione delle obbligazioni pecuniarie*, Mi'ano, 1980; CARLI y CAPRICCIONE, *Inflazione e ordinamento giuridico*, Milano, 1981; QUADRI, *Le clause monetarie. Autonomia e controllo nella disciplina dei rapporti monetari*, Milano, 1981.

actual (3), se llega a concluir su validez y eficacia, aunque no debemos olvidar los reparos de los economistas (4), en cuanto a implicar una media excepcional y parcial dentro de los mecanismos correctores tendientes a lograr la normalidad y estabilidad económica.

La naturaleza jurídica de las cláusulas de estabilización, concretamente para las relaciones obligatorias contractuales onerosas, se descubre en su genuino efecto corrector ambivalente, para las dos partes, en cuanto a lograr mantener los valores recíprocos, o interés económico por el que contrataron. Ante las alteraciones monetarias, la cláusula estabilizadora, pactada por las partes, tiende a lograr en su relación concreta que el dinero se adecúe a su principio de igualdad de valor o poder adquisitivo y que las prestaciones contractuales duraderas de las partes mantengan su equivalencia originaria a través de su cumplimiento diferido en el tiempo.

En el caso de autos, el pacto de revisión de la renta, cada dos años, tenía su fundamento para las partes, en vista del "valor fluctuable del coste de la vida", entendiéndose que dicha revisión o variación operará "tanto al alza como a la baja", sin haberse querido o impuesto exclusivamente, en beneficio del arrendador un aumento de la renta; de aquí que el Tribunal Supremo deduzca que el pacto sea "inequívocamente ajustado a su derecho".

No obstante, el arrendatario, ante la frase reproducida en el texto contractual "a petición del arrendador la renta será revisada cada dos años", deducía que la revisión resultaba "condicionada" y "sólo" se producía "unilateralmente" por lo que quedaba "a la pura discrecionalidad del arrendador", por lo cual entendía que era nula la cláusula de revisión de la renta establecida.

#### 4. La diferencia entre una cláusula de estabilización de la renta y otra de exclusivo aumento de la renta

Una cláusula de estabilización, al tener una función con efectos bilaterales correctores para ambas partes, en cuanto al intercambio de sus respectivos intereses, contribuye a la realización del objeto más inmediato de justicia, cual es el dar a cada uno lo suyo sin enriquecimiento injusto para uno de los contratantes. En cambio, una cláusula puesta en exclusivo beneficio del arrendador o del arrendatario supondría una discriminación o lesión para el otro.

(3) Ultimamente, cfr. GRUBER, *Die Wertsicherungsklausel im Mietvertrag*, en "Bayerische Gemeindetag", 4 (1980), p. 61; BULLA, *Ampassung einer Wertsicherungsklauseln in einem Mietvertrag*, en "Neue Juristische Wochenschrift", 28 (1975), p. 1108; DÜRKES, *Wertsicherungsklauseln*, 10.<sup>a</sup> ed., Heidelberg, 1982.

(4) Cfr. BUCHEL, *Saubertwort "Indexierung"*, en "Nachrichten der Industrie- und Handelskammer zu Krefeld", 7 (1974), p. 2; GEIGER, *Probleme der Indexierung in der Kreditwirtschaftliche Praxis*, en "Zeitschrift für das gesamte Kreditwesen", 27/24 (1974), p. 1120; STARBATY, *Das Für und Wieder von Geldwertsicherungsklauseln: Eine Art von Glaubenskrieg?*, en "Ordo", 26 (1975), pp. 225 ss.; JAEGLER, *Indexierung als Mittel zur Erlössteigerung*, en "Die neue Weltwirtschaftsordnung", Hamburg, 1977, p. 126.

En un contrato de arrendamiento urbano, de naturaleza bilateral y onerosa, así como de tracto sucesivo, en el intercambio de intereses de las partes, el valor en uso del local o vivienda para el arrendatario y la percepción de una renta por el arrendador como contrapartida de aquella cesión del uso del local o vivienda, con el paso del tiempo puede verse alterada esta última en su poder adquisitivo debido a la inflación monetaria, aunque permanezca su misma cuantía inicialmente pactada. Esta lesión patrimonial al propietario o arrendador en tiempos de inflación, como el perjuicio al arrendatario en épocas de deflación, tienden a corregirlos las cláusulas de estabilización, precisamente porque permiten que la renta varíe en su cuantía adecuadamente, en la proporción que lo hace el valor de la moneda.

Así ha ocurrido para el caso de autos, según pone de relieve la sentencia cuando estima que la cláusula pactada donde se establece la revisión es constitutiva de una "cláusula de estabilización" y no de una mera cláusula de elevación unilateral de la renta en beneficio exclusivo del arrendador; primero, porque se trataba de una "revisión" o "variación" de la renta y no del efecto de un solo "aumento" o sistema unilateral de variación exclusivamente al alza de dicha renta; segundo, porque la "renta o alquiler ofertado sería revisado cada dos años para acomodarlo al valor fluctuante del coste de la vida", el cual puede subir cuando hay inflación, pero puede bajar cuando haya deflación; tercero, porque textualmente se expresa que "no se produciría aumento de ella", lo cual excluye la demanda a la baja en dicho supuesto. Por todo lo cual, la sentencia de autos concluirá, para la cláusula cuarta del contrato de arrendamiento de 15 de octubre de 1971, que su "bivalencia" la hace plenamente operante.

Una cláusula contractual que fuese de exclusivo efecto unilateral en beneficio de una sola parte y cuyo cumplimiento quedase al mero arbitrio de uno de los contratantes (art. 1.256 C. c.) sería radicalmente nula. La cláusula pactada por las partes en el contrato de autos, donde se expresa que la revisión de la renta se haría cada dos años, "a petición del arrendador", concretamente ¿es una cláusula puesta con el solo fin de beneficiar al arrendador, lesionar al arrendatario o excluirle de otros efectos que puedan redundar contra su propio interés?

##### 5. La validez de una cláusula de estabilización cuando su eficacia pueda depender de que sea exigida por el arrendador

En el caso de autos, el arrendatario ha confundido una condición de eficacia pactada por las partes, cual era la de que la revisión de la renta fuese, cada dos años, "a petición del arrendador", con un requisito esencial de todo contrato, cual es el de que la validez y el cumplimiento de los contratos no puede dejarse al arbitrio de uno de los contratantes (art. 1.256 del C. c.).

El arrendatario, para intentar que se declare nula la cláusula contractual cuarta de actualización bianual de la renta invoca dos argumentos: el de la unilateralidad de los efectos de la revisión de la renta como un

solo aumento o la sola variación al alza de la misma y el interpretativo, o de la literalidad de la cláusula pactada.

El argumento de la unilateralidad de los efectos de la revisión de la renta, para que tuviese eficacia, habría de haberlo empleado cuando el pacto no fuese constitutivo de una cláusula de estabilización. Pero, en el caso de autos, como demuestra la Sala, clara y suficientemente. la voluntad de las partes no fue sólo “aumentar”, sino, concretamente, “revisar” o “variar” la renta, lo cual implica que pueda serlo tanto en caso de alza como de baja.

El arrendatario comete todavía un mayor error al tratar de que se anule el pacto contraído para revisar cada dos años la renta y es cuando acude a invocar el argumento interpretativo de “literalidad” de lo escrito en la cláusula cuarta del contrato y deducir de lo que sólo es una condición de eficacia de un aspecto concreto del contrato, cual es la actualización de la renta, el intentarla pasar por una violación de un requisito de validez del contrato. Para que ello sucediera, como muy bien dice la Sala, cada operación de revisión hubiera tenido que quedar a la pura discrecionalidad del arrendador cuando la realidad de ello no es así, puesto que la sola dicción “a petición de arrendador” carece de sentido, si es que la revisión periódica ha de ser instada precisa y discrecionalmente por el arrendador, el cual, en la hipótesis contemplada, vería satisfecho su interés sin necesidad de tal dicción, ya que le bastaría con la mera abstención de cualquier solicitud desencadenante del proceso revisorio.

Efectivamente, una cláusula de estabilización, desde el momento en que es pactada por las partes, al cumplirse el plazo de revisión, el interesado puede actuar en consecuencia, sea el arrendador o el arrendatario; por eso, el Tribunal Supremo, muy correctamente pudo deducir que “no excluye la demanda a la baja en dicho supuesto”.

Para abundar en que la interpretación literal de la frase “a petición del arrendador” no excluía la del arrendatario y que, por tanto, la voluntad de las partes no había sido esa, la Sala trae a colación un argumento más, el de “los propios actos”, al quedar comprobado documentalmente que la redacción de dicha cláusula fue impuesta al arrendador por el mismo arrendatario; al plantear otro sentido, la Sentencia reconoce que puede suponer una contradicción con los actos propios que siempre han de ser tomados como límite al ejercicio de toda facultad derivado del principio de buena fe y de la exigencia de observar dentro del tráfico jurídico un comportamiento coherente. Además, para el caso de autos, concluye la Sa'a, “que de existir alguna oscuridad en lo pactado no puede pretender beneficiarse de ello la Administración del Estado, que redactó literalmente la cláusula discutida e incluso condicionó la celebración del contrato a la inserción de la misma, extremos estos indiscutiblemente resultantes de las actuaciones determinantes de aquella conclusión tan ajustada al mandato del artículo 1.288 del Código civil”.



Además, dado el largo tiempo en que vivimos con alteraciones monetarias, de la frase puesta en el contrato de autos se puede deducir que lo que las partes pretendían y querían era protegerse de sus perturbaciones y daños de depreciación y devaluación de nuestra moneda.

Al plantear la revisión de la renta del arrendamiento cada dos años "para acomodarlo al valor fluctuante del coste de la vida", es una voluntad inequívoca de estabilización o actualización de los intereses intercambiados por las partes y objeto de su contratación.

José BONET CORREA