

LA NATURALEZA JURIDICA DE LAS CLAUSULAS ESTABILIZADORAS DE LA RENTA ARRENDATICIA URBANA

(Comentario a la Sentencia del Tribunal Supremo de 22 de junio de 1983)

Por JOSE BONET CORREA

SUMARIO: 1. El caso de autos y las decisiones de instancia, apelación y casación. 2. La importancia y las consecuencias jurídicas de la elección del índice de revisión o de actualización de la renta. 3. La naturaleza jurídica de las cláusulas de estabilización.

1. EL CASO DE AUTOS Y LAS DECISIONES DE INSTANCIA, DE APELACION Y CASACION

El propietario de la planta baja de un edificio lo arrienda como local de negocio el veinte de octubre de mil novecientos setenta y dos y, entre otros pactos, conviene con el arrendatario, en la cláusula tercera del contrato, que: «El alquiler pactado se revisará cada tres años, sirviendo de módulo la variación que experimente el metro cuadrado en la calle Llanera de Ranés, a efectos del arbitrio sobre el incremento de valor de los terrenos, según los índices que publique el Ayuntamiento de Valencia».

Una vez pasados los tres años, y llegado el momento de revisar la renta, el arrendador notifica al arrendatario, el día veinticuatro de octubre de mil novecientos setenta y cinco, la cuantía actualizada de dicha renta. El arrendatario se opone a la revisión de la renta y en la contestación a la demanda alega que la cláusula suscrita es nula de pleno derecho, de acuerdo con el espíritu que informa la normativa arrendaticia respecto a la renta y la múltiple jurisprudencia al respecto.

El Juez de Primera Instancia, en su Sentencia de veintiuno de diciembre de mil novecientos setenta y nueve desestima íntegramente la demanda y, concretamente, respecto a la cláusula tercera del contrato de arrendamiento del local que tenía por objeto la revisión de la renta, la declara como nula de pleno derecho y, por tanto, debe considerarse como no puesta, condenando al actor reconvenido a estar y pasar por tal declaración, sin que pueda exigir al arrendatario aumento de la renta con base a la indicada cláusula.

El arrendador interpone recurso de apelación contra esta Sentencia de Primera Instancia ante la Audiencia Territorial, la cual, en Sentencia de cuatro de diciembre de mil novecientos ochenta, confirma en todas sus partes la Sentencia apelada.

A la vista de lo ocurrido, el arrendador eleva ante el Tribunal Supremo recurso de casación por infracción de Ley contra la sentencia pronunciada por la Sala primera de lo Civil de dicha Audiencia Territorial. El Tribunal Supremo en Sentencia de 22 de junio de 1983, estima que: «Respecto de la nulidad de la estipulación tercera de las que rigen el contrato vigente entre las partes, reguladora de la renta pactada, nulidad que es declarada por

entender el juzgador de instancia que, en tal cláusula, sólo se contempla el supuesto de aumento de renta del local, con exclusión de toda posible alternativa, por consecuencia, según la sentencia combatida de «la propia naturaleza definitoria del impuesto Incremento del Valor de los Terrenos» cuyas variaciones son las utilizadas por los contratantes como punto de referencia, a los pretendidos fines estabilizadores de la renta pactada, el cual, impuesto, otra vez según la sentencia impugnada, no constituye «un modo regular de adecuación de la renta en más o en menos, sino siempre y en todo caso un incremento», conclusión ésta que el recurrente contradice en el ordinal primero de los motivos del recurso».

El Tribunal Supremo, además, añade: «Considerando que el primero de los motivos de casación que, al amparo del número primero del artículo mil seiscientos noventa y dos de la Ley de Enjuiciamiento Civil, acusa la ilegalidad, por inaplicación del artículo mil doscientos cincuenta y cinco del Código en relación con los noventa y siete, noventa y ocho y cien de la Ley Arrendaticia, de la estimación hecha por la Sala de instancias de la acción reconventional, ejercitada en el proceso por el arrendatario demandado, relativa a la nulidad de la cláusula tercera del contrato de arrendamiento cuestionado, suscrita con la finalidad de mantener estable el precio del arriendo, tal y como está previsto por los artículos mil doscientos cincuenta y cinco del Código civil y cien de la Ley de Arrendamientos Urbanos, es, por el contrario acogible a este trámite casacional, ya que, del texto de tal cláusula, expreso de que «el alquiler pactado se revisará cada tres años sirviendo de módulo la variación que experimenta el valor del metro cuadrado en al calle Llanera de Ranes a efectos del arbitrio sobre el valor de los terrenos» no se sigue, como entiende la Sentencia impugnada, que, necesariamente, tal cláusula haya de operar, en cada revisión, siempre al alza, razonamiento que, sólo en parte, esto es, en cuanto excluya la baja, sería cierto si la venta hubiese de ser modulada, terrenalmente, precisamente conforme al arbitrio municipal de plus valía vigente en cada momento en la zona en que el inmueble arrendado se ubica, más no lo es, en absoluto, cuando la circunstancia externa variable, a seguir para el precio del arriendo, está constituida como señala la cláusula en cuestión, por «la variación que experimente el valor del metro cuadrado en la calle Llanera de Ranes...», ya que el resto de la estipulación —«a efectos del arbitrio sobre incremento del valor de los terrenos»— claramente carece de operatividad, no siendo sino un modo de revelar la existencia, y el montante fiscal, en su caso, de aquella variación que, ha de derivarse de los índices periódicos que el Ayuntamiento viene, legalmente, obligado a confeccionar para cada una de las zonas, manzanas o calles, que según los artículos quinientos once de la Ley de Régimen Local y noventa y dos, dos primera, del Decreto tres mil doscientos cincuenta/mil novecientos setenta y seis, de treinta de diciembre, y el propio Ayuntamiento juzgue oportuno establecer, con el efecto de dejar así, formalmente, fijados los tipos unitarios del valor corriente en venta de los terrenos enclavados en tales zonas, para cada período de tiempo y poder exaccionar el arbitrio, a la vista de la diferencia entre este valor, en el momento de cerrarse el período impositivo —transmisible del inmueble— y el que el propio terreno tenía asignado en el instante de iniciarse

dicho período, diferencia que si, normalmente, suele ser positiva, ello no descarta la hipótesis —y de aquí la validez de la cláusula en estudio tal y como figura redactada— de que el valor posterior resulte municipalmente estimado por debajo del precedente a consecuencia de posibles variaciones en el aprovechamiento urbanístico del terreno, determinantes de un menor valor corriente en la venta del mismo, valor que constituye, conforme a la normativa citada, la base del impuesto y que, en esta hipótesis de minoración, privaría al ente impositor de la potestad de exaccionar en concepto de arbitrio de plusvalía, al tiempo que, en el caso contemplado en el contrato de arrendamiento enjuiciado, atribuiría, al arrendatario, la facultad de pedir una correlativa reducción de la renta a satisfacer».

Por tanto, «considerando que el razonamiento precedente al poner de manifiesto que la cláusula anulada por la Sentencia combatida, no es sólo de incremento de la renta del arriendo, conduce a estimar este punto»... por lo que, el Tribunal Supremo falla que «ha lugar a la casación y anulación de la Sentencia dictada por la Sala Primera de lo Civil de la Audiencia Territorial», añadiendo en segunda sentencia la declaración de «improcedencia de la disposición de la misma que anula la cláusula tercera del contrato de arrendamiento suscrito entre los litigantes D. H. G. y D. V. B., en fecha de veinte de octubre de mil novecientos setenta y dos, cláusula estabilizadora cuya validez expresamente se mantiene».

2. LA IMPORTANCIA Y LAS CONSECUENCIAS JURIDICAS DE LA ELECCION DEL INDICE DE REVISION O DE ACTUALIZACION DE LA RENTA

La cuestión fundamental que se debatió entre las partes, desde la primera instancia hasta llegar al Tribunal Supremo, así como lo tratado por los juzgadores en sus decisiones y sentencias, se centró principalmente en sí el módulo o índice económico, elegido por las partes para la revisión de la renta, implicaba o no un exclusivo incremento en beneficio del arrendador. Como queda visto, se examinó detalladamente si el módulo elegido era un mecanismo exclusivamente concebido para la elevación de la renta y, por tanto, si no permitía una posible oscilación de su valor, en más o en menos, excluyendo la posibilidad de su disminución o rebaja. En definitiva, si la revisión de la renta sólo toma en cuenta el interés del arrendador y suprimía el del arrendatario o bien permitía el contemplar el de ambas partes.

De este modo resultaban com implícitas las cuestiones referentes a la distinción entre las auténticas cláusulas de estabilización o de actualización de la renta y las meras cláusulas de elevación o de aumento de la misma. Aunque el demandante alegó las posibilidades legales que permiten las partes el pactar válidamente la revisión de la renta mediante el empleo de una cláusula estabilizadora, tanto, según el Derecho común (art. 1.255 del C. c.), como por el ordenamiento especial de arrendamientos urbanos (artículos 97, 98 y 100 de la LAU), tampoco fueron un objeto explicitado en el debate por los litigantes y por los tribunales, al implicarlo y sobreentenderlo implícitamente.

Al juzgador de instancia, para declarar la nulidad de la cláusula pactada por las partes en el contrato de arrendamiento, le bastó apreciar que con el módulo elegido sólo se contemplaba el supuesto de aumento de la renta del local, con exclusión de toda posible alternativa de reducción, por lo que advierte cómo el índice o módulo económico elegido, «no constituye un modo regular de adecuación de la renta en más o en menos, sino siempre y en todo caso un incremento». En el caso concreto del módulo pactado por las partes (el de «la variación que experimente el metro cuadrado de la calle Llanera de Ranes, a efectos del arbitrio sobre el incremento del valor d los terrenos, según los índices que publique el Ayuntamiento de Valencia»), conducirán al Juez de Primera Instancia a concluir que «la propia naturaleza definitoria del impuesto —incremento de valor de los terrenos— antes de Plusvalía—, ha de suponer aumento».

La Audiencia Territorial entendió igualmente que el módulo o índice económico elegido por las partes era únicamente en beneficio del arrendador, por lo que confirma en todas sus partes la Sentencia apelada de Primera Instancia.

En cambio, el Tribunal Supremo va a coincidir con los argumentos del arrendador en cuanto a que el módulo de actualización implica los aumentos o disminuciones que experimente el valor del suelo sobre el que está constituido el local arrendado. Con ello —aunque no se manifieste—, el índice elegido carece de alcance especulativo, tan sólo tiene la aleatoriedad positiva o negativa respecto al incremento o baja que experimente el valor de los terrenos de la zona urbana en que está enclavado el inmueble arrendado.

También es muy importante que el módulo elegido para apreciar el alcance valorativo que lleva a cabo la revisión de la renta guarde la adecuada relación dentro del ámbito urbano. Este aspecto, que fue muy considerado por la doctrina y la jurisprudencia (1) francesa a la hora de considerar la validez o invalidez de una cláusula estabilizadora añadida a un contrato, creo que también debe ser puesto de relieve para el caso de autos como un argumento decisivo respecto a la proporcionalidad y reciprocidad de los intereses entre las partes contratantes.

Es muy frecuente que las partes a la hora de elegir un módulo o índice económico de valor, se equivoquen en su elección; o bien por que pretenden conseguir el mayor beneficio posible, advirtiéndose su carácter especulativo e inadecuado (como sería para un arrendamiento un índice referente a un índice económico u otro producto en constante alza), quedando, por lo demás, fuera del ámbito específico del objeto contratado, o bien porque ante la constante y sucesiva tendencia inflacionista, les parece natural a los arrendadores que la actualización implique una elevación de la renta, no poniendo cuidado al redactar la cláusula y expresarlo así, sin advertir que dicha cláusula queda desnaturalizada, y, lo que se pretende sea de estabilización de la renta resulta de mera y exclusiva elevación de la misma.

(1) Cfr. BONET CORREA, J.: *Arrendamientos urbanos con renta actualizada. Cláusulas de estabilización y elevación ante el Tribunal Supremo*, 4.ª ed., Pamplona, 1982.

La elección del módulo o índice económico que hagan las partes debe ser aquel que refleje lo más objetivamente posible la alteración del poder adquisitivo de la suma o cuantía de la renta pactada. De aquí que el índice deba implicar tanto aspectos monetarios de la coyuntura en que se aplique como consideraciones del ámbito económico concreto en que se establecen los intereses de las partes.

Así, un índice que se refiera a una coyuntura de monedas ajenas a nuestra unidad monetaria de curso legal deja de guardar la relación y proporción debidas en el marco de nuestras transacciones de carácter exclusivamente interior y se mostrará francamente especulativo. En cambio, no es el caso cuando se mueva dentro de los márgenes de las alteraciones monetarias generales (inflación, deflación, etc.) ocurridas a la propia peseta.

Igualmente, la elección de un índice valorativo que quede fuera del ámbito de la relación contractual entablada por las partes, no guardaría ni una relación de intereses ni un equilibrio económico de reciprocidad y conmutabilidad de las obligaciones contraídas. En el caso de autos, precisamente el módulo de valoración es específico y propio del ámbito inmobiliario urbano, sin que resulte especulativo, ni unilateralmente favorecedor de una sola de las partes que contratan el arrendamiento. La serie de razones económicas que expone el Tribunal Supremo en esta Sentencia tienden a avalar este último aspecto concreto de la eficacia ambivalente en cuanto a las partes, y como consecuencia, de su plena validez contractual. Porque se trata de un módulo o índice de valor económico que por carácter aleatorio puede ascender o rebajarse, ya que se adecúa no sólo a criterios monetarios, económicos o sociales, sino también financieros, estructurales, urbanísticos y sectoriales, tal como se configura este tipo de impuesto fiscal.

En definitiva, el módulo o índice que se elija para la revisión de la renta de un arrendamiento urbano, en particular, como el que se determine para otra cualquiera cláusula estabilizadora o de actualización en general, tiene que participar de la naturaleza jurídica recíproca y ambivalente, equitativa y equivalente, sinalagmática y bilateral. De lo contrario, no estaríamos ante una auténtica cláusula de estabilización; de no ser así el contrato contendría otro tipo de cláusula o pacto que no fuere el genuino de estabilización.

3. LA NATURALEZA JURIDICA DE LAS CLAUSULAS DE ESTABILIZACION

Una cláusula de estabilización es un convenio o pacto entre las partes contratantes por el cual se establece una previsión respecto al mantenimiento futuro de la equivalencia patrimonial entre el valor inicial, sus prestaciones y el de un índice económico posterior, especialmente si una de ellas tiene por objeto una suma o cantidad de dinero.

Cuando el valor equivalente de una de las prestaciones se ha concretado en una suma de dinero, como es el caso de la renta en el contrato de arrendamiento urbano, se ha realizado pensando en el poder adquisitivo de esa

suma o cantidad, es decir, con la que se pueden obtener otras cosas, bienes o servicios a cambio, no sólo para ese momento inicial, sino también posteriormente, durante la vigencia en que dure la relación contractual obligatoria.

En principio, para toda relación obligatoria de tracto sucesivo, o sea, que va a durar durante un período o períodos largos de tiempo (por ejemplo, más de un año), el nominalismo monetario acogido por los legisladores para regir las deudas de dinero («una peseta igual a una peseta»), pretende garantizar no sólo la permanencia cuantitativa de la suma o cuantía prometida, sino también su valor cualitativo o poder adquisitivo. Pero ello, sólo es cierto en cuanto al primer aspecto cuantitativo de la moneda, ya que deja de serlo por las alteraciones monetarias (inflación, deflación), las económicas (recesión, encarecimiento de los productos básicos y energéticos) y las sociales (paro, huelga, etc.). Todos estos eventos externos y tan sólo mediatos al mantenimiento de la identidad y equilibrio patrimonial de la relación obligatoria, con el paso del tiempo destruirán el poder adquisitivo del dinero, de tal modo que la cuantía de la renta pactada, a pesar de seguir siendo la misma, dejará de tener el valor equivalente por el que, precisamente, el acreedor o arrendador había celebrado el contrato. Mientras tanto, el arrendatario se beneficia a su costa. Un contrato que no es aleatorio, como el arrendamiento urbano, sino bilateral, recíproco, oneroso y conmutativo, de pronto se quiebra y se desnaturaliza convirtiéndose en todo lo contrario.

Es de justicia, pues, que si el principio nominalista no viene corregido normativamente por el legislador por la previsión de preceptos valoristas, sean las mismas partes quienes provean a remediar con diligencia y visión de futuro mediante un convenio o pacto que venga a corregir el desequilibrio económico o valorativo acaecido entre las prestaciones inicialmente convenidas. Ahora bien, este pacto o convenio ha de corresponder a la misma naturaleza jurídica del contrato, por lo que ha de tener efectos bilaterales y correspondientes, conmutativos y equivalentes; o sea, que, en definitiva, ha de ser un pacto o cláusula de estabilización.

Los pactos o cláusulas de estabilización tienen, así, una naturaleza jurídica genuina y propia para cumplir esa función de mantener el equilibrio patrimonial entre las prestaciones de las partes, evitando con su correlación y proporcionalidad entre el índice o módulo económico elegido por las partes, los desequilibrios respecto de cualquiera de ellas y no para una exclusivamente. Si así ocurriera, dejaría de ser un pacto o cláusula de estabilización, a pesar de que las partes las denominaran de tal modo; estaríamos ante un pacto que, por carecer de un efecto bilateral para ambos contratantes y ser en exclusivo beneficio de uno sólo, produciría una disminución o aumento de la cuantía de la prestación. De aquí que, en el contrato de arrendamiento también se reflejaría la ausencia de bilateralidad en la renta, advirtiéndose el beneficio o el perjuicio para una sola de las partes, dejándose de esta manera el cumplimiento del contrato al arbitrio de uno de los contratantes. Los efectos y consecuencias jurídicas de uno y otro pacto son radicales y de signo contrario. Mientras que por su propia naturaleza jurídica una cláusula de estabilización es un pacto o cláusula no contrario a la ley, a la moral

ni al orden público (art. 1.255 del C. c.), y, por tanto, plenamente válida; en cambio, un pacto o cláusula de mera exclusividad o beneficio de una de las partes carece de validez y es nulo (art. 1.256 C. c.), ya que le faltan las necesarias características de bilateralidad, reciprocidad y equivalencia, respecto de las prestaciones contractuales.

En el ordenamiento positivo especial de arrendamientos urbanos, todavía es necesario advertir las diversas modalidades potestativas que se concede a la autonomía de la voluntad de las partes respecto a la renta: en cuanto a su libre estipulación inicial (art. 97 LAU), respecto al acuerdo de su posible aumento o reducción posterior (art. 98 LAU), o para convenir y prever un «sistema de actualización» futura de la renta (art. 100 LAU).

Dentro de este «sistema de actualización» de la renta es donde entran los pactos o cláusulas estabilizadoras tal como, por lo demás, se ha reconocido por una constante jurisprudencia del T. S., bien para las viviendas como para los locales de negocio (2). Su identificación se hace precisa y determinada cuando el índice o módulo de estabilización sea el precio de una mercancía o producto, el valor de otra moneda o divisa, o ya un coeficiente medio (como el IPC = «índice medio de precios al consumo»). El cuidado que las partes han de tener en cuenta para la elección de dicho índice debe ser el que carezca de carácter especulativo y su necesario equilibrio en relación con el objetivo y la finalidad contractual de las prestaciones que llevan a cabo a fin de que se guarde una proporción equitativa y justa. De otra manera el juzgador advertirá pronto su desnaturalización y carencia de estabilización respecto a la conmutabilidad necesaria.

En el caso de autos, según queda visto, fue este aspecto concreto de la bilateralidad, o no, de los efectos del índice económico elegido por las partes para estabilizar cada tres años el valor en alza o en baja de la renta, el que planteó la cuestión fundamental. Mientras que fue considerado su único efecto en alza por la primera instancia y la de apelación, con la consecuencia de ser en exclusivo beneficio del arrendador y en perjuicio del arrendatario, considerándose, pues, nulo el pacto, el Tribunal Supremo demuestra el error acaecido, advirtiendo la ambivalencia de sus efectos tanto a la alza como a la baja, por lo que casa la sentencia de apelación y declara lícito y válido el pacto de estabilización.

(2) Cfr. RIST: *L'échelle mobile dans les contrats e dans les jugements*. París, s. a.; TOULEMON: *Les étapes de la jurisprudence en matière d'échelle mobile*, en *Revue Trimestrielle de Droit Commercial*, XI-4 (1958), p. 697 ss.; HUBRECHT, *Wertsicherungsklauseln im französischen Recht*, en *Aussenwirtschaftsdienst des Betriebs-Beraters*, 11 (1964), p. 346; DOUCET, *L'indexation*. París, 1965; FAU G. DEBEAURIN: *L'indexation des contrats*, París, 1971; DE LA MARINIERRE: *Observations sur l'indexation come mesure de valeur*, en *Revue Trimestrielle de Droit Commercial*, 1 (1974), p. 54; MEZGER: *Entwicklung der Rechtsprechung und Gesetzgebung auf der Gebiete der Indexklauseln in Frankreich seit 1958*, en *Arbeiten zur Rechtsvergleichung*, 25 (1976), p. 78 ss.; BRICKS, *Les clauses abusives*, París, 1982; «*Le Droit nouveau de la location. Loi Quilliot du 22 juin 1982*», París, 1983; LEVY, J. Ph., *Note: Nullite d'une clause d'indexation*. Trib. Grand. Inst. Le Mans, 1er marz., 1983, en *J. C. P.*, 1983, II, 19991; LAFOURCADE, J.: *Pour un renouveau des obligations indexées*, en *Revue Trimestrielle de Droit Commercial* (1983), p. 51.