

## CLAUSULA DE REVISION ARRENDATICA SOBRE LA RENTA CONSOLIDADA Y NO SOBRE LA RENTA BASE

(Comentario a la Sentencia del Tribunal Supremo de 11 de marzo de 1985)

Por JOSE BONET CORREA

**SUMARIO:** 1. El caso de autos y las decisiones judiciales.—2. La renovación del contrato y su cambio de régimen legal.—3. El cambio de renta del contrato y no el pacto de su elevación.—4. La cláusula de estabilización pactada para la nueva renta del contrato de arrendamiento de local de negocio.—5. Los presupuestos para contabilizar la cuantía de la renta en las cláusulas de estabilización.

### 1. *El caso de autos y las decisiones judiciales*

Las partes contratantes suscriben un contrato de arrendamiento urbano de un apartamento, en régimen de temporada durante seis meses, el primero de marzo de mil novecientos ochenta, por una renta de veinte mil pesetas mensuales. En documento aparte, y sin fecha, los contratantes convienen que a partir del 1 de marzo de 1980 se renueve el contrato en cuanto a su destino y a su renta; el destino será de consultorio médico (ya que lo son los tres arrendatarios), así como de alojamiento, conservándose el mobiliario inventariado; en legítima contraprestación la renta pactada se sube a setenta mil pesetas mensuales, lo que no impedirá, se dice, que a los puros efectos oficiales se siga utilizando el contrato original y los recibos con la renta en él figurada (veinte mil pesetas) y, cualquiera que sea la renta señalada, tendrá carácter liberatorio en relación a los meses a que corresponda; y, finalmente, que caso de prórroga se revisará la renta adaptándola a las oscilaciones del coste de la vida, según índices del Instituto Nacional de Estadística, que se aplicarán sobre la renta consolidada, no sobre la renta base.

Al ser impagadas por los arrendatarios las mensualidades de la renta correspondientes a los meses de mayo de mil novecientos ochenta y uno y los siguientes, así como el incremento derivado de la cláusula de revisión, y, formulada la pertinente demanda judicial, el Juez de Primera Instancia la admite, si bien, por sentencia de apelación ante la Audiencia territorial se desestima; no obstante, considera la nulidad parcial del contrato relativa al precio.

El arrendador interpone recurso de casación ante el Tribunal Supremo, que es acogido, y, que acepta los razonamientos del Juez de Primera Instancia, en cuanto base de su sentencia estimatoria de la demanda. Entre otros considerandos, la actual sentencia afirma "que el texto del segundo contrato, que la propia Sala de instancia declara ser el defini-

tivo, como novación del anterior, resulta ser claro y meridiano al decir en su cláusula tercera que la renta queda establecida en legítima contraprestación en setenta mil pesetas mensuales; sin perjuicio de seguirse extendiendo los recibos con la cuantía o renta figurada en el contrato novado, es decir, veinte mil pesetas, recibos que tendrán carácter liberatorio en relación a los meses a que correspondan, con lo cual, y por las razones que fueren, se está estableciendo de común acuerdo una nueva renta, aunque se haga figurar la anterior, nueva renta que aparece causalizada con la expresión "en legítima contraprestación" que usa la cláusula y a su vez garantizado el efecto liberatorio, es decir, justificativo del pago de la renta con la sola posesión del recibo por los arrendatarios: todo lo cual, evidentemente, ni es oscuro, ni sibilino, ni abusivo, sino solución de equivalencia o compensación al cambio jurídico del contrato, que pasa, por la novación, de ser un arrendamiento de temporada regido por la Ley común a uno de locación de local de negocio, sujeto a la Ley especial de arrendamientos urbanos, con lo que ello supone en detrimento del arrendador".

Por último, se añade que "en armonía con lo que se ha dicho, no puede estimarse que la nueva renta pactada lesione el derecho de prórroga legal, por ser excesiva o abusiva, que no lo es según se ha visto, sino en verdad autorizada por lo dispuesto en los artículos noventa y siete y noventa y ocho de la Ley de Arrendamientos Urbanos, que permite la elevación de rentas y sin olvidar que, en realidad, lo que se hizo fue no un pacto de elevación, sino una novación, un contrato nuevo con la renta a él correspondiente, libremente pactada y, además, con una cláusula de revisión lícita en cuanto prevé la misma en los supuestos de alza o baja en el coste de la vida (Sentencia de 22 junio 1984 y 23 enero 1985); razones por las cuales debe estimarse el motivo y con ello el recurso en su totalidad, con las prevenciones del artículo 1.745 de la Ley de Enjuiciamiento Civil".

En esta Sentencia del Tribunal Supremo aparecen diversas cuestiones, entre las que debemos de destacar tres especialmente. La primera es la correspondiente al acto de alquilar un apartamento amueblado bajo el régimen especial de temporada turística, cuyo contrato de arrendamiento se rige por el ordenamiento de Derecho común o Código civil, si bien, posteriormente, por novación entre las partes, se alquila como consultorio médico y se convierte así en un arrendamiento de local de negocio regido por la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos.

La segunda cuestión es la de pactar una renta diferente para el nuevo contrato de arrendamiento, que cambia de destino (de vivienda a local de negocio), preveyéndose, además, que en caso de prorrogarse, se revisará dicha renta adaptándola al coste de la vida, según los índices obtenidos por el "Instituto Nacional de Estadística".

La tercera cuestión se refiere a la manera operativa en que se ha de llevar a cabo la actualización de la renta pactada, cuando se determina que los índices correspondientes del coste de la vida "se aplicarán sobre la renta consolidada, no sobre la renta base".

## 2. *La novación del contrato y su cambio de régimen legal*

La primera cuestión que resuelve el Tribunal Supremo es la que presentan los dos convenios llevados a cabo por las partes, respecto al apartamento contratado en arrendamiento: primero en régimen de temporada, después, acogiéndose al régimen ordinario, no sólo por la ulterior permanencia de los arrendatarios, sino también por el cambio de uso que hacen de dicho apartamento, al ser destinado a consultorio médico. Ante tales hechos, la Sentencia deduce que estamos en un "cambio jurídico del contrato, que pasa, por la novación, de ser un arrendamiento de temporada regido por la ley común a uno de locación de local de negocio, sujeto a la Ley Especial de Arrendamientos Urbanos".

Efectivamente, el contrato de arrendamiento urbano primeramente convenido, al ser de temporada, se regía por lo establecido en los artículos 1.546 a 1.574, en general, y por los artículos 1.580 a 1.582, en particular, del Código civil, mientras que, en virtud de la novación realizada por los contratantes, se pasa a estar sometido al régimen especial o extravagante vigente de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964.

Este cambio de régimen legal para el contrato de arrendamiento urbano fue reconocido tanto por el Juzgado de Primera Instancia como después, en apelación, por la Audiencia Territorial, en base a que debe prevalecer la modificación novatoria de lo acordado por las partes en cuanto al destino de lo arrendado.

Los arrendatarios, que en su reconvencción ante la Audiencia, solicitaban la nulidad total del "apéndice" contractual, o sea, de lo pactado separadamente del primer contrato de arrendamiento de temporada, es decir, del arrendamiento posterior destinado a consultorio médico, no lograron se sentenciara una nulidad parcial, puesto que se consideró la validez del contrato como un todo unitario, resultando ser el texto del segundo contrato el definitivo, en cuanto novatorio del anterior.

## 3. *El cambio de renta del contrato y no el pacto de su elevación*

Transcurridos los seis meses de duración del contrato de arrendamiento urbano de temporada, y ya vigente el novado, los arrendatarios se negaron a pagar la nueva renta pactada que, de veinte mil pesetas, pasaba a setenta mil mensuales, considerando que se trataba de una cláusula de elevación de renta nula por contravenir abiertamente el derecho de prórroga forzosa establecido en la Ley de Arrendamientos Urbanos en relación con el artículo sexto, tres, del Código civil.

Ante ello, consecuentemente, la Sentencia, frente a lo sancionado por la Audiencia, hace ver que el texto del segundo contrato, que la propia Sala de Instancia declara ser el definitivo, como novatorio del anterior, resulta ser claro y meridiano al decir en su cláusula tercera que "la renta queda establecida en legítima contraprestación en setenta mil pesetas mensuales", con lo cual, se está estableciendo de común acuerdo una nueva renta.

Además, declara la Sentencia, "si bien se mira, es constituir y sancionar una solución reñida con la propia lógica del contrato, que ya justifica el mero precio o renta al establecer otra equivalencia de las

prestaciones” No existe desequilibrio en la economía del contrato —añade la sentencia—, pues, no se concede y otorga más de lo pedido por los arrendatarios en su reconvencción, ya que la mera legalidad extrínseca procesal de conceder menos de lo pedido por los arrendatarios en cuanto a la nulidad parcial del contrato novatorio —según se razonó al estudiar el motivo primero— no puede convertirse de hecho en la concesión de un “plus” para los mismos, como lo sería mantener un bajo precio o renta (por la nulidad parcial de la renta nueva) y a la vez la consagración judicial del contrato novado como de local de negocio.

Efectivamente, los arrendatarios no eran consecuentes con lo pactado, tratando de involucrar unitariamente las dos situaciones distintas que como tales arrendatarios tuvieron para su primer contrato de temporada, en cuanto a su renta, y, la sucesiva, por novación, respecto de la nueva renta, que nunca podía ser la anterior más elevada; se trataba, pues, de una nueva renta, “sin olvidar —dice la Sentencia— que en realidad lo que se hizo fue, no un pacto de elevación, sino una novación, un contrato nuevo con la renta a él correspondiente, libremente pactada”.

Tampoco puede estimarse, según el Tribunal Supremo en esta sentencia, “que la nueva renta pactada lesione el derecho de prórroga legal, por ser excesiva o abusiva, que no lo es según se ha visto, sino en verdad autorizada por lo dispuesto en los artículos noventa y siete y noventa y ocho de la Ley de Arrendamientos Urbanos, que permiten la elevación de renta”.

Efectivamente, la novación de un contrato conlleva un nuevo planteamiento de sus modalidades personales, reales y formales; por tanto, en lo referente a la renta, cabe se configure y se pacte de nuevo su importe más bajo o más elevado, en concordancia con los precios del mercado o de la rentabilidad proporcional y conmutativa que las partes tengan por conveniente y la acepten mutuamente.

#### 4. *La cláusula de estabilización pactada para la nueva renta del contrato de arrendamiento de local de negocio*

La novación del contrato de arrendamiento de temporada por el de local de negocio, además de pactarse una nueva renta más elevada, en función del nuevo destino, las partes prevén para el supuesto de que, concluido el contrato, se prorrogue por los arrendatarios, el que dicha renta se adecúe o revise “adaptándose a las oscilaciones del coste de la vida, según índices del Instituto Nacional de Estadística”.

Esta modalidad de pacto sobre la renta se trata de una “cláusula de estabilización”, o de “escala móvil”, o “indiciada”, que tiene por objeto actualizar la suma o cuantía de la renta del contrato de acuerdo con los índices porcentuales reveladores del poder adquisitivo de la moneda de curso legal. Que es una “cláusula de estabilización” la que pactaron las partes y no una “cláusula de elevación” de la renta —según propugnaron los arrendatarios para alegar su nulidad y la lesión de su derecho a la prórroga forzosa—, se reconoce así porque se trata de una cláusula con efectos de revisión adaptada a las oscilaciones del coste de la vida, o sea, ambivalente, que tanto puede corregir la cuantía de la renta res-

pecto a su alza o a su baja manteniendo el adecuado equilibrio o conmutabilidad de la prestación de las partes.

En base a estos criterios, la Sentencia actual manifestará que "no puede estimarse que la nueva renta pactada lesione el derecho de prórroga legal, por ser excesiva o abusiva, que no lo es según se ha visto, sino en verdad autorizada por lo dispuesto en los artículos noventa y siete y noventa y ocho de la Ley de Arrendamientos Urbanos, que permiten la elevación de las rentas y sin olvidar que en realidad, lo que se hizo no fue un pacto de elevación, sino una novación, un contrato nuevo con la renta a él correspondiente, libremente pactada y, además, con una cláusula de revisión lícita, en cuanto prevé la misma en los supuestos de alza o baja del coste de la vida".

La actual Sentencia deslinda perfectamente lo que los arrendatarios pretendían involucrar en ambas relaciones arrendaticias: la primera, pactada para un arrendamiento de temporada; la segunda, pactada para explotar el arrendamiento como local de negocio. Consecuentemente, las propias partes habían convenido rentas de cuantía diferente, en base a libertad de fijación de la misma, tanto por el régimen del Código civil (art. 1.555), como por el régimen de la Ley de Arrendamientos Urbanos (art. 97).

De aquí que la renta primeramente pactada fuese tan lícita como la segunda, además de convenir para el futuro (en caso de prórroga del contrato) mediante la cláusula estabilizadora, la revisión posterior de dicha renta. Por tanto, la alegación que hacían los arrendatarios de la nulidad de dicha cláusula como de elevación de renta que contravenía el derecho de prórroga forzosa establecido en el artículo 57 de la LAU, en relación con el artículo 6, 3.º del C. c., era inestimable. Así lo declara el Tribunal Supremo en esta Sentencia cuando afirma que se trata de "una cláusula de revisión lícita, en cuanto prevé la misma en los supuestos de alza o de baja del coste de la vida".

##### 5. *Los presupuestos para contabilizar la cuantía de la renta en las cláusulas de estabilización*

La tercera cuestión a examinar en esta Sentencia es la referente a la manera de cómo se ha de llevar a cabo el cálculo operativo de adecuación de la renta convenida para cada período y sus índices de actualización.

Es esta una cuestión que para la doctrina española de los últimos tiempos ha resultado un tanto polémica, sobre todo cuando las partes no han precisado la manera concreta de contabilizar la cuantía de la renta que se ha de hallar con posterioridad a la primera estabilización. A este respecto, se presentan dos modalidades: a) La que realiza el cálculo partiendo siempre de la cantidad inicialmente fijada por los contratantes como renta base; b) La que realiza los cálculos posteriores sobre la renta precedentemente obtenida, o que queda consolidada.

c) Los autores que sostienen que la actualización de la renta de un

arrendamiento urbano (vivienda o local de negocio) debe llevarse a cabo, en línea de principio, sobre la base de la cuantía fija de la renta inicialmente pactada por los contratantes, aplicándoles el índice valorativo actual (o módulo de estabilización) que se produce al llegar cada período de revisión, creen que así ha de hacerse, frente a la otra modalidad de los aumentos lineales, fundamentalmente, por la razón jurídica de que mediante esta última modalidad de revisión de la renta se atentaría contra la posibilidad de ejercicio del derecho de prórroga legal que se le concede al arrendatario, mientras que ello no ocurriría del otro modo.

Hualde Sánchez (1), al comentar la Sentencia del Tribunal Supremo de 22 de junio de 1984, que, por lo demás, mantendrá el criterio contrario —el de que opere el módulo o índice actualizador sobre la renta consolidada, o sea, la resultante de las anteriores revisiones—, si bien estima que, sin duda, es la conclusión lógica una vez configurado el pacto de revisión como pura cláusula estabilizadora e, incluso, la solución equitativa para el supuesto de hecho concreto por su objeto (toda una fábrica) y su duración (veintiséis años), no obstante, concluye que otra cosa es que esta doctrina pueda, sin más, generalizarse o interpretarse que toda cláusula de actualización de renta inserta en un contrato de arrendamiento urbano, considerada como cláusula de estabilización, supone el aumento acumulativo de renta; a esta conclusión se opone, dice, el derecho de prórroga forzosa tal como ha sido aplicado por la propia jurisprudencia en tema de cláusulas de actualización de renta.

También, Alamillo Sanz (2), refiriéndose a otra Sentencia del Tribunal Supremo, de 30 de enero de 1981, cree que este alto Tribunal prohíbe los aumentos acumulativos en aquellos casos en que la cláusula se encuentra redactada en forma genérica; otro caso distinto, añade, sería cuando tal cláusula estabilizadora contemple expresamente el aumento acumulativo, en cuyo caso, en base a la autonomía de la voluntad consagrada en el artículo 1.255 del Código civil, la estipulación sería plenamente válida, siempre y cuando su aplicación no hiciese vano el derecho a la prórroga forzosa, derecho que, como es sabido, informa como principio básico nuestro ordenamiento arrendaticio especial.

La primera objeción a los anteriores razonamientos es que de casos concretos y diversos no se puede pasar a mantener una postura generalizada y concluir que “el Tribunal Supremo estima” o que “el Tribunal Supremo prohíbe”, puesto que ambas sentencias no han constituido doctrina legal, al sentar distintos criterios y por ser exclusivas.

Tampoco es convincente el razonamiento de que “toda cláusula de actualización de renta inserta en un contrato de arrendamiento urbano, considerada como cláusula de estabilización, supone el aumento acumulativo de renta” y que “a esta conclusión se opone el derecho de prórroga

(1) HUALDE SÁNCHEZ, J. J., *Arrendamientos urbanos: de local de negocio. Interpretación del pacto de revisión de renta: cláusula de estabilización. Aumento acumulativo de la renta. Comentario a la Sentencia de 22 de junio de 1984*, en “Cuadernos Civitas de Jurisprudencia Civil”, 6 (1984), p. 1893.

(2) ALAMILLO SANZ, J. J., *La cláusula de estabilización en los arrendamientos sometidos a la ley especial*, en LA LEY, 1115 (1985), p. 1.

forzosa" (3), o que "tal cláusula estabilizadora contemple, expresamente el aumento acumulativo", "pero siempre y cuando su aplicación no hiciere vano el derecho a la prórroga forzosa" (4). A mi juicio, considerar que una cláusula de estabilización supone o conduce a un "aumento acumulativo" de la renta supone no distinguir bien su naturaleza jurídica y confundirlas con otras cláusulas, como pueden ser las pactadas para una mera elevación de la renta. Las cláusulas de estabilización, por adecuarse a la variable coyuntura económica, de alza o baja, que el índice refleja, jamás pueden tender a un aumento acumulativo, ya que también por su naturaleza ambivalente pueden implicar una disminución continuada; si bien la realidad económica hasta la actualidad ha sido de una inflación progresiva y, por tanto, de un aumento de valor constante de los índices o módulos estabilizadores, ello no conduce a que, al realizarse la estabilización de la renta, opere un "aumento acumulativo", sino una adecuación relativa con la coyuntura que, por ser inflacionista, es aumentativa, y, por ser persistente, se hace acumulable, pero cuya cuantía, por resultar mayor tampoco alcanza más poder adquisitivo, antes bien, lo pierde; de aquí que sólo por el aumento acumulativo de la suma de la renta sea posible mantenerla en la misma proporción y equivalencia de las prestaciones que originariamente pactaron las partes. Así, su consecuencia no puede ser tachada de especulativa, ni de abusiva, ni tan siquiera de desproporcionada, puesto que responde a las consecuencias generales de la economía del país y, en particular, adecúa la equivalencia inicial con la actual respecto a los intereses y prestaciones particulares. En definitiva, si una cláusula de estabilización lo que trata de reponer es la igualdad de intereses, no puede achacársele nunca que su aplicación puede hacer vano el derecho a la prórroga forzosa; puesto que el aparente aumento acumulativo de la renta lo será tan sólo en su aspecto cuantitativo —consecuencia de la inflación—, pero no cualitativamente al conseguir que resulte compensada la pérdida del poder adquisitivo de la renta inicial; de este modo, tal aumento acumulativo no introduce un valor mayor, abusivo o fraudulento que imposibilite al arrendatario el ejercicio de su derecho de prórroga, sino que la cuantía aumentada consigue mantener la misma proporción de intereses que fue pactada desde el comienzo del contrato; lo que no puede pretender un arrendatario, que previamente pactó para la vigencia del contrato una estabilización de la renta, es el aprovecharse posteriormente de un modo unilateral del beneficio que le otorga la inflación de la moneda al rebajar el poder adquisitivo de una suma fija de dinero; de aquí que el aumento lineal y acumulativo de la cuantía de la renta que produce la aplicación de un índice de actualización no es más que una modalidad compensatoria o equilibradora que mantiene el mismo valor conmutativo inicial y posterior de las prestaciones en la relación contractual de las partes, pero nunca que haga vano o sea un atentado contra el derecho de prórroga del arrendatario.

---

(3) HUALDE, *op. cit.*, p. 1900.

(4) ALAMILLO, *op. cit.*, p. 3.

b) Frente a la opinión de los autores anteriores está la de aquellos otros que creen que la actualización de la renta pactada con una cláusula de estabilización, en la que no se precisó el modo de llevarla a cabo para las ulteriores revisiones, deberá hacerse, no sobre la base de la renta inicial, sino sobre la cuantía de la renta posterior o ya consolidada.

A este respecto, Truán de Pineda (5) sostiene que las variaciones porcentuales de los precios de consumo tienen que aplicarse sobre la última renta revisada y no sobre la que figura en el contrato, como lo demuestra el hecho de que la revisión efectuada en el primer caso, al cabo de los diez años, arroja el mismo resultado que la que se ha hecho anualmente sobre la renta revisada durante igual período.

También Fuentes Lastres (6), a propósito de la Sentencia de la Sala 4.ª de la Audiencia de Barcelona, de 26 de septiembre de 1983, hace ver como toca el tema de la base de revisión, de si debe aplicarse el porcentaje sobre la inicial del contrato o sobre la renta corriente ya revalorizada, concluyéndose, para el caso que consideraba, que sobre la revalorizada.

A mi juicio, según ya tengo expuesto a propósito del comentario que hice a la Sentencia de 22 de junio de 1984 (7), la base del cálculo, para la estabilización sucesiva de la renta, en primer lugar, será la que convengan y determinen las partes contratantes; conforme a la autonomía de la voluntad de las partes (art. 1.255 del C. c. y arts. 97, 98 y 100 de la LAU) se establecerá el alcance de la cuantía de la renta inicial o de las rentas posteriores por haber convenido de modo expreso un "sistema de actualización".

Ahora bien, cuando las partes se expresaron ambiguamente o nada han previsto acerca del modo de calcular la cuantía de las rentas que han de ser objeto de estabilización en los períodos convenidos posteriormente, o bien, cuando sea ejecutado el derecho de prórroga por el arrendatario, se hace necesario interpretar cuál es el procedimiento operativo que se ajusta más justa y equitativamente a la finalidad de estabilización que han previsto los contratantes para mantener la equivalencia de sus prestaciones. En este supuesto, creo que el cálculo operativo de aplicación del índice o módulo de valor (el "índice medio de vida" o el de "consumo" del Instituto Nacional de Estadística) deberá hacerse sobre la renta vigente del contrato que, después de la primera revisión, será la posteriormente existente o consolidada para cada período de actualización.

Este mismo criterio interpretativo es el que mantiene el Tribunal Supremo, al considerar que habrá de estarse, concretamente, a la mo-

---

(5) TRUÁN DE PINEDA, R., *Las cláusulas de estabilización de los contratos de arrendamiento de fincas urbanas*, en "Boletín Informativo de la Cámara Oficial de la Propiedad Urbana de Valencia", 351 (1982), p. 6.

(6) FUENTES LASTRES, J. J., *Actualización de rentas*, en "Administración Rústica y Urbana", 52 (1984), p. 28.

(7) BONET CORREA, J., *La actualización de la renta urbana sobre la renta obtenida de las revisiones precedentes y no en base a la inicial (Comentario a la Sentencia del T. S. de 22 de junio de 1984)*, en ANUARIO DE DERECHO CIVIL, XXXVIII-2 (1985), p. 459.

dalidad convenida por las partes contratantes; o bien, cuando nada hayan expresado, se deberá entender que la revisión de la renta para su actualización operará sobre la renta obtenida de la aplicación de las variaciones precedentes.

Así, en el supuesto concreto que enjuicia la Sentencia de 30 de enero de 1981, por haber pactado las partes especialmente que "la cantidad mensual de cuarenta y siete mil pesetas fijadas como renta, será objeto de revisión cada dos años, a partir de la fecha de este contrato", el Tribunal Supremo entiende que "es de una claridad meridiana y, según la cual, la única cantidad a revisar cada dos años es la de cuarenta y siete mil pesetas o renta contractual fijada libremente por las partes en la fecha del contrato, por lo que la tesis del Juzgado, ratificada por la Audiencia, va más allá de lo pactado, al estimar que el aumento de la renta ha de ser acumulativo".

En cambio, en el supuesto de la presente Sentencia de 11 de marzo de 1985, las partes contratantes al pactar concretamente para su arrendamiento urbano, que en "caso de prórroga se revisará la renta adaptándola a las oscilaciones del coste de la vida, según índices del Instituto Nacional de Estadística, que se aplicarán sobre la renta consolidada, no sobre la renta base", el Tribunal Supremo considera esta "cláusula de revisión lícita, en cuanto prevé la misma en los supuestos de alza o baja del coste de la vida" y, además, "no puede estimarse que la nueva renta pactada lesione el derecho de prórroga legal, por ser excesiva o abusiva, que no lo es según se ha visto, sino en verdad autorizada por lo dispuesto en los artículos 97 y 98 de la LAU, que permiten la elevación de rentas".

Si el Tribunal Supremo atiende, como es lógico y legal, a lo que pacten especialmente las partes, para la revisión de la renta, bien sobre la "renta base", o ya sobre la "renta consolidada", para el caso de que nada hayan concretado, también ha dado su criterio interpretativo. Tal es el caso que presenta la Sentencia de 22 de junio de 1984, donde las partes tan sólo de una manera muy generalizada pactaban que "al paso de cada año sucesivo, la renta se adecuará al índice general del coste de la vida, de forma que a toda variación que experimente el mismo, corresponda otra variación proporcional de la renta". Al no haber concretado las partes la manera operativa de cómo se calcularía la adecuación de dicha renta, la Sentencia concluye que el ajuste de la renta se haga según las variaciones resultantes de la aplicación de tal cláusula, "aplicable en cada ocasión sobre la renta obtenida de la aplicación de las variaciones precedentes".