

JURISPRUDENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO

I. SENTENCIAS COMENTADAS

CLAUSULA REVISORA DE AUMENTO DEL 10 POR 100 DE LA RENTA URBANA PARA UNA VIVIENDA Y DOS LOCALES DE NEGOCIO

(Comentario a la Sentencia del Tribunal Supremo de 31 de octubre de 1984)

1. Las partes contratantes de un arrendamiento urbano de una vivienda y dos locales de negocio pactan que la renta aumente anualmente en un 10 por 100. En el año 1979 se reclama por el arrendador dicho aumento, así como en el año 1980, por lo que plantea dos juicios de desahucio por falta de pago, sin mencionar en el último nada respecto al año anterior, quedando sin probar si se había cobrado dicho incremento.

El arrendatario solicita del Juzgado de Primera Instancia que se declare nulo el pacto de aumento anual de las rentas de la vivienda y de los dos locales de negocio y que se condene al arrendador a reintegrarle el exceso de las rentas que había tenido que consignar en sendos procedimientos de desahucio por falta de pago, para evitar la resolución del contrato, exceso al que hubo de añadir intereses por demora. El Juzgado estimó la demanda y el arrendador interpuso recurso de apelación ante la Audiencia Territorial que admite, en parte, el recurso, si bien declara la nulidad del pacto de aumento de la renta como cláusula de futuro y dispone que se reintegre al arrendatario el exceso de la renta que resulte percibida en los intereses de demora acordados.

El arrendador formaliza recurso de casación por infracción de ley ante el Tribunal Supremo, el cual, en esta Sentencia de 31 de octubre de 1984, además de otras decisiones, considera: «Que aparte de lo expuesto, y aun cuando se estimase que al aceptar el pago o consignación en sendos juicios de desahucio por falta de pago de las rentas en que se sustentaban las demandas, el demandado arrendatario realizó actos que demuestran una conducta inequívoca de pago de renta con el aumento establecido del diez por ciento, ha de admitirse que pueda contraponer este recurso a aquella conclusión sin que por ello se quebrante el principio de derecho de que nadie puede ir válidamente contra sus propios actos, toda vez que los diversos requisitos que esta Sala ha sentado para que dicho principio tenga virtualidad, es esencial el que exige para que pueda estimarse que los actos realizados sean jurídicamente eficaces —Sentencias de esta Sala de 21 de junio de 1945, 19 de junio de 1952, y 12 de marzo de 1956, entre otras— y que sean válidos en derecho y suficientes para producir un efecto jurídico —Sentencia de 22 de febrero de 1946—, efecto que no puede aplicarse a las rentas satisfechas de conformidad con una cláusula de estabilización nula por contravenir la reiterada doctrina de esta Sala que decreta esa nulidad cuando, como en el caso debatido, se limita a contemplar únicamente el aumento de la renta y no su disminución; por lo que, aun cuando partiese del recurrente la

iniciativa de esa cláusula, al ser la misma contraria a derecho, no le vincula y puede válidamente, como ha hecho este recurso, oponerse a la misma con éxito».

2. Con esta Sentencia creo que se llega a una simplificación extrema en la forma de juzgar su cuestión fundamental sin alegar, al menos, los criterios interpretativos anteriores que forman la doctrina de esta Sala en cuanto a un pacto de elevación de la renta. Todo juzgador —y con mayor razón nuestro más alto Tribunal quien exige a los accionantes que fundamenten bien y adecuadamente con arreglo a derecho sus alegatos—, por su parte, debe tener mayor deber de fundamentar jurídicamente con precisión sus decisiones. Invocar la nulidad de un pacto «por contravenir la reiterada doctrina de esta Sala» (sin concretarla) respecto a «una cláusula de estabilización» es confuso y contradictorio, porque, en el caso de autos, las partes no habían pactado una cláusula de estabilización, sino tan sólo una cláusula de mera elevación de renta; además de haber proclamado esta misma Sala en otras ocasiones, tanto la validez de las primeras como de las segundas. También hay que observar que para sancionar con la nulidad la cláusula pactada debe de ser contraria a la ley (arts. 1.255 y 6. 3 del C. c.) y el pacto de elevar la renta, en principio, no lo es según el artículo 98 de la LAU: otra cosa sería el ver si la elevación anual de un 10 por 100 pactada es fraudulenta (art. 6, 4 C. c.) o abusiva (art. 7. 2 C. c.), tal como para otros casos pudieron serlo ante esta Sala.

3. Desde luego, la Sentencia confunde una «cláusula de estabilización» con una «cláusula de elevación de la renta»; si bien ambas cláusulas están dentro del «sistema de actualización» general que la LAU vigente (ar. 100. 1) admite respecto a los contratos de arrendamiento urbano, en particular, el art. 98 permite que la renta «podrá ser objeto de aumento o reducción por acuerdo de las partes».

No se puede hablar de cláusula de estabilización que «se limite a contemplar únicamente el aumento de la renta» —según dice la Sentencia— porque deja de ser de «estabilización» para resultar de mera «elevación». Al ser de estabilización siempre tiene un doble efecto bilateral, tanto para el arrendador como para el arrendatario, dependiendo del efecto de la alteración económica (inflacionaria o deflacionaria); mientras que, si la cláusula es de elevación entonces sí que se produce solamente en ese sentido respecto del arrendador.

Ahora bien, si ese pacto o cláusula de elevación de la renta está permitido por la LAU (art. 98), nunca puede ser un acto contra ley el que llevan a cabo las partes, puesto que no es un acto contra una norma imperativa o prohibitiva (art. 6. 3 C. c.). Por tanto, que la Sentencia diga que estamos ante una «cláusula de estabilización nula por contravenir la reiterada doctrina de esta Sala que decreta esa nulidad cuando, como en el caso debatido, se limita a contemplar únicamente el aumento de renta y no su disminución», el fundamento de derecho no es legal, sino jurisprudencial o de doctrina legal (art. 1. 6 C. c.). Sin embargo, esta doctrina legal no siempre ha sido ni uniforme, ni idéntica, ni constante, tanto para los ordenamientos arrendaticios anteriores como en el vigente. Así son los casos sancionados con la validez para una cláusula de elevación de la renta, incluso con un aumento del 25 por 100, según la Sentencia de 18 de febrero de 1957, y, respecto a otros índices, las de 17 de junio de 1964, 11 octubre de 1968, 21 abril y 20 diciembre de 1972, 23 abril de 1973 y 4 de junio de 1977.

El grave error cometido para decidir la justicia del caso, en su pugna de intereses y de acuerdo con el ordenamiento positivo y su interpretación legal y jurisprudencial, creo que ha sido su generalización formal y de «clichet», que, por lo demás, también ocurre en otras sentencias —pocas— análogas a la de autos.

Cuando está ocurriendo en nuestra economía una alteración tan grave como es la inflación, hay que tomarla en cuenta al juzgar un contrato de tracto sucesivo, como es el de arrendamiento, donde el arrendador, sin su culpa, se ve despojado del poder adquisitivo de la suma de dinero o renta que percibe. Si dicha inflación anualmente supera ese diez por ciento pactado y, por tanto, esa cláusula previsoras no es contra ley y tampoco es fraudulenta (ya que no impide el ejercicio de la prórroga forzosa, art. 57 LAU), ni es abusiva, ¿cómo se puede sancionar que es nula por una mera alusión formal a «la reiterada doctrina de esta Sala»?; al menos —también formalmente—, no hubiera supuesto un esfuerzo para el tribunal el aludirla concretamente, aunque la tenga contradictoria, pues, en cada caso sus particularidades no conducen a las mismas decisiones y, en el de autos, de ninguna manera.

Es un síntoma alarmante de nuestro tiempo el de la superficialidad del tratamiento de nuestros oficios y su recurso a justificarse en lo meramente formal, sin tiempo para meditar y fundamentarse. Es más grave cuando se trata de la justicia conmutativa del caso, ya que se omite y aleja de la equivalencia de las prestaciones por causas externas ajenas a las propias partes y a la naturaleza jurídica del contrato.

4. La quiebra de la equivalencia de las prestaciones contractuales (uso-renta) producida como consecuencia de factores políticos-económicos, como son las alteraciones monetarias, es un efecto ajeno a las partes contratantes y que puede dañar tanto a una como a otra. El que en tiempos de inflación los acreedores busquen, mediante pactos o cláusulas de actualización, la previsión o defensa de ese daño patrimonial es una de las modalidades admitidas tanto desde la esfera normativa (Ley de Arrendamientos Rústicos, Reglamento Hipotecario, Compilación del Derecho privado foral de Navarra, ley 128), como desde el ámbito privado contractual. En el presente no basta invocar de modo genérico que dichas cláusulas son contrarias a Derecho; habrá que examinar el ámbito contractual donde fue pactada la cláusula actualizadora de la suma convenida, su normativa legal (imperativa o potestativa), y su adecuación particular (contra o según ley), ya que el pacto de actualización lleva consigo la transformación de una deuda pecuniaria, o de suma, en una deuda de valor, donde dicha suma, siendo originariamente determinada, resulta determinable en circunstancias y condiciones posteriores previstas por las partes.

En el caso de autos, el contrato de arrendamiento urbano, al desenvolverse en una época de clara tendencia inflacionista (1), la previsión de elevación de

(1) Cfr. HERNÁNDEZ GIL, A., *La inflación y los contratos de Derecho privado*, en «Aspectos jurídicos de la inflación», Madrid, 1976; FLORES MICHEO, R., *Desvalorización monetaria en el Derecho Civil*, en «Revista Crítica de Derecho Inmobiliario», 540 (septiembre-octubre 1980), p. 1037; SANTIAGO DE PABLO, F. J., *La reactivación de la construcción en un mundo inflacionario*, en «Papeles de la Economía Española», Madrid, 1980, p. 164; R., *Génesis y continuidad de la inflación*, en «El Economista», 4770 (18 abril 1981), p. 3.

la renta, no prohibida por su normativa, en un tanto por ciento como el diez —que no era superior al índice oficial del Instituto Nacional de Estadística—, no puede ser considerado contra ley, ni fraudulento, ni abusivo, antes bien, como justo y equitativo, si no nos volvemos de espalda a la realidad. Resulta, pues, insuficiente alegar formalmente una «reiterada doctrina de esta Sala» cuando ésta no es aplicable al caso de autos, ni por ser uniforme, ni por ser análoga.

JOSÉ BONET CORREA