

## **EL EJERCICIO ANOMALO DE LA FACULTAD DE REVISION EN LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO URBANO CON CLAUSULAS DE ESTABILIZACION**

(Comentario a la Sentencia del T. S. de 23 de junio de 1986)

SUMARIO: 1. La cuestión de hecho y las decisiones judiciales.—2. La validez de las cláusulas de estabilización.—3. La operabilidad o modo de aplicar las cláusulas de estabilización.

### **1. LA CUESTION DE HECHO Y LAS DECISIONES JUDICIALES**

Las partes contratantes celebran dos contratos de arrendamiento de local de negocio el 1 de agosto y el 1 de noviembre de 1975 y pactan en una de sus cláusulas lo siguiente: «El precio del arrendamiento, como ya ha quedado estipulado, se fija en 43.000 y en 90.750 pesetas mensuales, pagaderas por meses anticipados en los cinco primeros días de cada mes en el domicilio de la persona que designe el arrendador y sin necesidad de requerimiento alguno. La renta será actualizada cada año, acomodándose en más o en menos a las variaciones del coste de la vida, según los índices que fije el Instituto Nacional de Estadística.

Al año siguiente, en 1976, se procedió a la revisión de la renta y el arrendatario pagó el aumento de la suma de la nueva renta actualizada. Transcurridos cinco años, hasta el 10 de septiembre de 1981, que se celebra un acto de conciliación, no se reclama por el arrendador al arrendatario una nueva actualización de las rentas; sin embargo, el arrendador, en vez de pretender que la renta se actualice para el nuevo año que va a transcurrir la vigencia de los contratos, lo que reclama es la suma resultante de lo que hubieran supuesto las actualizaciones de las rentas de los años anteriores, desde noviembre de 1977 a octubre de 1981, por un total de 1.395.180 pesetas.

Al disentir el arrendatario, el arrendador plantea litigio ante el Juzgado de Primera Instancia, el cual sentencia accediendo a la pretensión condenatoria del pago de la cantidad reclamada por el arrendador. La sentencia es apelada ante la Audiencia Territorial, que la revoca, si bien mantiene la validez y eficacia de las pactadas cláusulas de estabilización, pero desestima el resto de las pretensiones y singularmente la consistente en la condena al pago de los incrementos reclamados para los años anteriores.

El arrendador interpone recurso de casación ante el Tribunal Supremo, el cual, por sentencia de 23 de junio de 1986, establece los considerandos siguientes:

«Los motivos primero y segundo, aquél por violación de los artículos 1.255, 1.256 y 1.258 del Código civil y éste por aplicación indebida del artículo 101 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, deben ser examinados conjuntamente, por cuanto, en definitiva, dichos motivos cuestionan, desde dos puntos de vista diferentes, la validez, y más en particular el modo de aplicar la cláusula de estabilización instalada en ambos contratos de arrendamiento. Las sentencias del Juzgado y de la Audiencia no ponen siquiera en duda la plena validez de la cláusula, idéntica en ambos contratos y en que se manifiesta la voluntad de las partes contratantes utilizando la autonomía que le reconocen los artículos 1.255 y 1.258 del Código civil, y 97 y 98, y número 1 del 100 de la Ley de Arrendamientos Urbanos; la cuestión propiamente es la de la operabilidad de la cláusula, pues la sociedad arrendadora pretende, contra el parecer de la sociedad arrendataria, el automatismo que resplandece en el acto de conciliación» y, después, en la demanda.

Es que, como añade la sentencia, «la reclamación de la fracción de la renta que resultaría de la aplicación a las mensualidades comprendidas entre el mes de agosto de 1977 y el de julio de 1981 (para el primero de los contratos) y desde noviembre de 1977 a octubre de 1981, inclusive (para el segundo), de la cláusula de estabilización es improsperable, tanto en la tesis de no aplicabilidad a dicha cláusula de la normativa del artículo 101 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, según las sentencias que el segundo motivo invoca, o sea, las de 18 de enero de 1974 y 25 de septiembre de 1976, con precedentes en las de 8 de febrero de 1957, 19 y 31 de diciembre de 1966, 9 de noviembre de 1972 y 29 de octubre de 1973, como en la aplicabilidad que, con el precedente de la sentencia de 26 de marzo de 1982, mantiene la de 19 de junio de 1985, recaída en caso en que se cuestionaba una cláusula de estabilización de idéntica redacción que la aquí litigiosa, pues, como en ésta se razona, si bien es cierto que la repetida cláusula exime “de requerimiento alguno” (refiriéndose, por cierto, al pago de la mensualidad vencida y no a la actualización de la renta mediante utilización de la cláusula de revisión), ello no quiere decir sino que, en efecto, no será preciso el mismo para que pueda nacer o ejercitarse el derecho de revisión pactado en el contrato, pero que sí será necesario el ejercicio del mismo para que tenga virtualidad respecto de la otra parte, justamente porque la revisión opera anualmente, es decir, por períodos de un año, lo que implica que su no ejercicio o no reclamación de la renta revisada es en verdad un abandono o renuncia al mismo, pues entender lo contrario sería favorecer la inseguridad jurídica contractual. Interpretar la cláusula en el sentido propuesto por la parte demandante, desde el escrito de la demanda hasta los motivos en examen, tanto significaría como que la mera publicación de los índices del coste de la vida funcionarían en el seno de los arrendamientos litigiosos, operando en ellos a la manera de intimación o interpelación automática, sin concurso alguno del acreedor. Por el contrario, la cláusula de estabilización, según rectamente ha entendido la Audiencia, incorpora al contrato la facultad de que las partes emanen la declaración recepticia dirigida a la contraria, originadora de una modificación (el precio en el caso del arrendamiento) de la relación negocial básica, pero con efecto “ex nunc”, o sea, sólo desde que se produce y recibe la declaración modificativa, y no “ex tunc”, o sea, desde el tiempo en que pudo efectuarse, siendo esto último lo que el recurso pretende con su tesis de automaticidad, que entrañaría además olvidar varias disposiciones sobre limitación de determinadas rentas, desde el Real Decreto-Ley 18/1976, de 8 de octubre, al Real Decreto-Ley 15/1980, de 12 de diciembre.»

Además, «debe reiterarse aquí lo que la ya citada sentencia de esta misma Sala de 19 de junio de 1985 razonó en caso idéntico al presente: la conducta descrita, a más de favorecer la inseguridad jurídica contractual, es, en otro aspecto, autorizar a consagrar un ejercicio anómalo de un derecho (art. 7 del Código civil) por parte de quien deja transcurrir los años para luego ejercitar el derecho extemporáneamente, colocando al deudor arrendatario ante la realidad de una deuda o prestación excesiva, impensada o no esperada y sumamente gravosa, frustrando así la confianza de la parte, nacida de la inactividad de la otra, y que el Derecho debe respetar».

La sentencia vuelve a plantear, fundamentalmente, dos conocidas cuestiones, como son la del fundamento normativo y legal de la validez de las cláusulas de estabilización y la referida a su aplicabilidad automática o bien la rogada, en base al artículo 101 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, o ya conforme a la normativa del artículo 7.2 del Código civil, cuando por la omisión de su autor se sobrepasen los límites normales del ejercicio de un derecho.

## 2. EL FUNDAMENTO NORMATIVO DE LA VALIDEZ DE LAS CLAUSULAS DE ESTABILIZACION EN LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO URBANO

Es ya una vieja cuestión legal y doctrinal, la de la validez de las cláusulas de estabilización insertas en un contrato de arrendamiento urbano, resuelta a partir de la refundición de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964, al admitirlas implícitamente en su artículo 100.1, *in fine*, cuando expresa: «Si las partes no hubieren convenido de modo expreso otro sistema de actualización» que no fuese la revalorización legal de la renta aprobada en Consejo de Ministros. El otro sistema de actualización que no fuese el legal era el voluntario, es decir, el pactado por las partes en su contrato. Dado que en el anterior texto de la LAU de 1964 no permitía una posterior alteración de la cuantía de la renta, el ejercicio de la autonomía de la voluntad de las partes, según el principio de Derecho común establecido en el artículo 1.255 del Código civil, resultaba restringido, por lo que la pretendida alteración de dicha renta resultaba ilícita, sancionándose con la nulidad parcial del pacto o cláusula, sin afectar al resto de la totalidad del contrato.

De aquí que, conforme a la LAU vigente, la actual sentencia diga que «las sentencias del Juzgado y de la Audiencia ponen siquiera en duda la plena validez de la cláusula, idéntica en ambos contratos, y en que se manifiesta la voluntad de las partes contratantes utilizando la autonomía que le reconocen los artículos 1.255 y 1.258 del Código civil y 97 y 98 y número 1 del 100 de la LAU». Con este mismo fundamento normativo el Tribunal Supremo ha venido confirmando la validez de las cláusulas de estabilización (entre las más inmediatas, las sentencias de 23 de enero y 19 de junio de 1985), por lo que sus decisiones ya forman una sólida doctrina legal. Lo que sí puntualiza esta doctrina es que se trata de genuinas cláusulas de estabilización, es decir, de aquellos pactos —como en el caso de autos— en que las partes prevén la actualización de la renta para determinados períodos con arreglo a un índice, no especulativo, sino normal, que refleja el «nivel medio del coste de la vida» o de «consumo» en relación con el poder adquisitivo de la moneda. Ahora bien, para que el pacto suponga una correcta cláusula de estabilización habrá de implicar una posible actualización de doble efecto, tan-

to para el acreedor como para el deudor, a fin de que se cumpla el principio de equivalencia de las prestaciones ante la eventualidad de que se produzca cualquiera de los efectos de las alteraciones monetarias, la inflación o la deflación del dinero. No se debe olvidar que el pacto que implica una cláusula de estabilización supone una modificación de la naturaleza de la deuda dineraria, que de deuda de suma o cantidad nominal se pasa a una deuda de valor. Esta transformación de la deuda de dinero en un contrato como el de arrendamiento urbano, al dejar de ser pecuniaria y resultar concibiéndose como una deuda de valor, será posible por el giro dado en la normativa vigente respecto al carácter potestativo de las normas sobre la renta, según queda expuesto.

### 3. LA OPERABILIDAD O MODO DE APLICAR LAS CLAUSULAS DE ESTABILIZACION

Es frecuente que en la redacción de un contrato de arrendamiento urbano se exprese que el precio o renta sea pagadero por meses anticipados y «sin necesidad de requerimiento alguno». En realidad, se trata más de un ansia que de una exigencia, puesto que es un resultado jurídico más querido que efectivo, ya que, en realidad, supone una mera cláusula de estilo, debido a que el ejercicio de cualquier derecho o débito ha de ser siempre accionado, puesto en marcha o exigido para que tenga virtualidad para la otra parte.

En el ámbito de la ciencia del Derecho, a diferencia de las ciencias de la naturaleza o exactas, no se producen efectos automáticos, dado que se trata de una operatividad debida al libre albedrío de la conducta o de los actos humanos, si bien se hayan de acomodar al deber ser normativo de las leyes imperativas y prohibitivas, pero no a las potestativas, donde cada uno es dueño de ejercitar o no los derechos y deberes que le interesen, hasta poderlos perder por renuncia, abandono o prescripción extintiva.

De ahí que la inactividad en el ejercicio de un derecho subjetivo es siempre el resultado de una actitud personalísima y, por tanto, no transferible, ni previamente negociable. La titularidad de los derechos y deberes ha de ponerse en práctica por sus titulares mediante su exigencia o su realización, y, cuando se produzca su desconocimiento o incumplimiento, es cuando entra en ejercicio el «principio de la justicia rogada» mediante el requerimiento ante el Juez o los Tribunales.

Para el caso de autos, como ya sucedió en otro análogo sancionado por la sentencia del Tribunal Supremo de 19 de junio de 1985 —que la actual sentencia acoge—, «no será preciso el requerimiento para que pueda hacer o ejercitarse el derecho de revisión pactado en el contrato, pero sí será necesario el ejercicio del mismo para que tenga virtualidad respecto de la otra parte, justamente porque la revisión opera anualmente, es decir, por períodos de un año, lo que implica que su no ejercicio o no reclamación de la renta es en verdad un abandono o renuncia al mismo, pues entender lo contrario sería favorecer la inseguridad jurídica contractual».

Efectivamente, la falta de ejercicio del nuevo derecho a revisar la renta nacido del pacto o cláusula de estabilización, al cabo de cada año, supone un claro abandono por parte del arrendador, debido a sus *facta concludentia*, por no haberlo exigido al tiempo del cobro de la renta. Admitida la cuantía de dicha renta inicial, pero no pedida la suma o rebaja correspondiente, según el índice estabilizador

arroje una elevación o un descenso, dada la inflación o deflación existente, resulta un hecho concluyente el de dar admitido por bien hecho, sin más, dicho pago de la renta inicial y no de la actualizada.

La cuestión planteada por el acreedor, o arrendador, fue la de que, una vez pactada la actualización de la renta, «sin requerimiento alguno», ni cumplimiento de ninguna formalidad, quedaba operada cada estabilización temporal, y si la parte arrendataria dejó de satisfacer los aumentos, limitándose a seguir abonando las rentas anteriores, sin ellos, la parte arrendadora tiene derecho a exigirle tales aumentos mientras no hubiesen prescrito.

El Tribunal Supremo, en la actual sentencia, opone a este razonamiento que tal tesis es improsperable, ya se aplique o no dicha cláusula estabilizadora la normativa del artículo 101 de la LAU, porque, además, el pacto de no requerimiento se refiere, por cierto, al pago de la mensualidad vencida y no a la actualización de la renta. Aunque el Tribunal Supremo no decida sobre la aplicabilidad del artículo 101 de la LAU a los efectos de una cláusula de estabilización respecto a que se pueda ejercitar en cualquier tiempo, lo que sí decide es que será necesario el ejercicio del derecho de revisión anualmente, es decir, en cada año, si bien de acuerdo con el artículo 101, respecto a que en ningún caso tenga efecto retroactivo, o sea, con efectos *ex nunc*, desde que se produce y recibe la declaración definitiva.

A mi juicio, el artículo 101 de la LAU no es aplicable al supuesto de las cláusulas de estabilización porque únicamente considera el solo efecto de la elevación de la renta, mientras que para una actualización tanto puede elevarse como descender, siendo así distinta la *ratio iuris*.

El auténtico fundamento jurídico para que los efectos de una cláusula de estabilización se produzcan está tanto en que la deuda pecuniaria se transforma en deuda de valor, como en que se da una conducta inoperante del acreedor o arrendador en el tiempo debido, causa del débito. Al quedar convertida la «deuda pecuniaria» en una «deuda de valor», su cuantía, si bien es determinable, no está determinada, por lo que deberá procederse a su determinación en cada período pactado —en el caso de autos, cada año—, con arreglo al índice económico elegido por las partes; tal obligación corresponde al acreedor, que deberá hacerlo según las circunstancias de la época y del valor precisamente pactado (cada año, dos, tres, etc., o «nivel medio de vida» o «de consumo», etc.); o sea, que la prestación actualizada no es líquida en su cuantía hasta que no es hallada y exigida por el arrendador.

En cuanto a la conducta inoperante del arrendador, o al ejercicio de su derecho a destiempo o extemporáneamente para actualizar la renta —como expresan fundamentalmente las sentencias del Tribunal Supremo de 19 de junio de 1985 y la actual—, favorece la inseguridad jurídica contractual, ya que consagra un ejercicio anómalo del derecho que la Ley no ampara (art. 7.2 del Código civil) y coloca al deudor arrendatario ante la realidad de una deuda o prestación excesiva, impensada o no esperada y sumamente gravosa, frustrando así la confianza de la parte, nacida de la inactividad de la otra, y que el Derecho debe respetar. Una vez más se cumple la máxima: «Ius civile vigilantibus scriptum est», o de la necesaria diligencia en el ejercicio de los derechos.

