

JURISPRUDENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO

I. Sentencias comentadas

LA VALIDEZ DE LAS CLAUSULAS ACTUALIZADORAS DE LA RENTA EN LOS ARRENDAMIENTOS URBANOS

(En torno a las Sentencias del Tribunal Supremo de 9 de marzo, 9 de abril y 14 de mayo de 1987)

Por JOSE BONET CORREA

SUMARIO: 1. Las diversas modalidades de actualización de la renta arrendaticia urbana.—2. La validez de las cláusulas de estabilización de la renta urbana.—3. La validez de las cláusulas de elevación de la renta urbana.

1. LAS DIVERSAS MODALIDADES DE ACTUALIZACIÓN DE LA RENTA ARRENDATICIA URBANA.

En un contrato de arrendamiento urbano, regido por la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos, se puede operar la revisión de su renta, bien por el mandato del legislador, al utilizar la vía normativa, por revisión judicial (1), o ya por las partes, cuando convienen mediante pacto su modificación.

En cuanto a esta última modalidad de pacto para cambiar la renta, realizada, bien de manera inicial, o, ya posteriormente, por las partes (arts. 97 y 98 de la LAU), ha dado lugar al empleo de las llamadas cláusulas de actualización o de estabilización, entre las que hoy día destacan las de escala móvil, o cláusulas índice, puesto que se refieren preferentemente a una escala (salarial, de precios, etc.), o bien a un índice económico (del nivel medio de vida, de consumo, etc.), que, de manera general e implícita, se han tomado en cuenta dentro del ordenamiento especial arrendaticio, cuando de modo concreto admite la posibilidad de que las partes hubieran convenido de modo expreso un «sistema de actualización» (art. 100-1.º de la LAU).

(1) Sólo en el ámbito de las Audiencias Territoriales se advierte su aplicación, invocándose la desaparición de la base del negocio (AT de La Coruña, S. de 2 de junio de 1980), o la cláusula «rebus sic stantibus» (AT de Valladolid, S. de 31 de enero de 1983). Cfr. SOTO NIETO: *La cláusula «rebus sic stantibus» en arrendamientos*, en «Derecho Vivo. Jurisprudencia comentada», II, Madrid, 1971, pp. 855 y ss. MANZANARES: *En torno a la nulidad o validez de las cláusulas de elevación de renta de los arrendamientos urbanos*, en «Revista de Derecho Privado», diciembre de 1985, p. 1055.

Lo que se ha de entender por «sistema de actualización» pactado es una tarea interpretativa que el Tribunal Supremo ha venido concretando —aunque con diversa suerte sancionadora— a través de más de sus ochenta sentencias, al referirse y concretar tres modalidades preferentes: a) la de la simple «revisión de la renta»; b) la de la «estabilización» de la renta, y c) la de la «elevación» de la renta.

a) La simple revisión de la renta pactada por las partes supone un pacto de modificación de su cuantía para una determinada fecha, o para una serie de períodos posteriores. De este modo se opera una novación modificativa en cuanto al objeto de la prestación prometida, que consiste, concretamente, en la variación de la suma o cantidad a pagar como renta.

La simple revisión de la renta pactada por las partes contratantes puede tener por objeto el que se eleve o rebaje dicha renta. Casi siempre el pacto de revisión ha sido para llevar a cabo una elevación, dadas las circunstancias inflacionistas de la moneda que, con el paso del tiempo, deterioró y rebajó el poder adquisitivo de la cuantía o suma de la renta inicialmente convenida.

En los ordenamientos extravagantes anteriores al vigente, donde la facultad de elevación de la renta venía prohibida, si se pretendía con posterioridad a la celebración del contrato, dado el carácter preceptivo del beneficio del bloqueo de la renta, así como el de la prórroga forzosa en favor del arrendatario, dichos pactos de revisión se declaraban nulos por las instancias juzgadoras.

En la legislación vigente, en base al art. 98, la renta de las viviendas y locales de negocio podrán ser objeto de aumento o reducción por acuerdo de las partes, si bien ahora ya tenemos que distinguir para los contratos contraídos con anterioridad a la derogación del beneficio de la prórroga forzosa para el arrendatario, por el Decreto-Ley de 30 de abril de 1985, y los posteriores. Mientras que anteriormente una revisión de la renta, si se hacía mediante elevaciones consideradas como correctas, los tribunales las declaraban válidas (S. 11 de abril y 23 de noviembre de 1981, 11 de octubre de 1982 y 20 de octubre de 1984); en cambio, si las apreciaban elevadas, constantes y progresivas las sancionaban como nulas (SS. de 22 de diciembre de 1977, 5 de abril de 1981 y 31 de octubre de 1984), ya que, entonces, entendía que se cometía un fraude a la ley arrendaticia por el arrendador frente al arrendatario, al tratar de impedir indirectamente el ejercicio de su beneficio a la prórroga forzosa. En la actualidad, esta consideración sólo podrá ser hecha a dichos contratos anteriores al Decreto-Ley de 1985, ya que no a los posteriores, en los que no cabe alegar un fraude a la Ley para evitar la norma preceptiva de la prórroga forzosa en favor del arrendatario; ahora bien, en el caso de la cuantía de la renta se vuelva excesiva, desproporcionada o injusta, entonces puede haber el invocar un abuso de derecho o el ejercicio antisocial del mismo, al sobrepasar los límites normales de su ejercicio (arts. 7-2.º del Cc. y 9 de la LAU).

b) Cuando las partes han convenido una cláusula de estabilización es que han considerado una novación modificativa del objeto de la prestación mediante la alteración de su propia naturaleza dineraria, al transformar la obligación pecuniaria en una deuda de valor; de aquí, que la suma o cantidad, de estar inicialmente determinada, pasa a ser posteriormente determinable en cada período pactado.

Las cláusulas de estabilización tienen siempre un efecto bilateral para las partes contratantes, al depender tanto de su intencionalidad previsoras para ambas, como las posibilidades de alza o baja del precio del índice convenido dependiente

de las alteraciones monetarias; de aquí que por su naturaleza sean recíprocas, conmutativas y equivalentes para los contratantes.

c) En cambio, las cláusulas de elevación de la renta —tantas veces confundidas con las anteriores de estabilización—, son aquellas por cuyo pacto sólo se pretende lograr para una sola de las partes —en el caso de inflación, el acreedor— que no se vea dañada por la pérdida del poder adquisitivo de la moneda respecto a la cuantía de la renta inicialmente pactada. Si al pactar el alza de la cuantía de la renta se hace en base a un porcentaje excesivo o especulativo, de modo progresivo y periódicamente constante, ello puede implicar —y de hecho así ocurrió en muchos casos— una manera indirecta y fraudulenta de obligar al arrendatario, por su gravedad, a tener que renunciar a su beneficio de prórroga del contrato (arts. 6 y 57 de la LAU); de aquí que el Tribunal Supremo estableciera su conocida doctrina de la llamada «ecuación prórroga-renta», por la que declaraba nulas dichas cláusulas de elevación de la renta (SS. de 9 de febrero de 1967, 7 de febrero de 1970, 24 de junio de 1971, 23 de abril de 1973, 9 de febrero de 1974, 28 de febrero y 28 de noviembre de 1975, 31 de marzo de 1977, 13 de febrero de 1980, 5 de abril de 1981 y 31 de octubre de 1984). Ahora bien, cuando la cláusula de elevación de la renta se acuerda por las partes en base a un índice económico de los establecidos oficiosamente, como el del «nivel medio de vida», o el «índice de consumo» del Instituto Nacional de Estadística, se reputa válida a partir de la sentencia de 23 de enero de 1985, confirmada por las de 21 de octubre del mismo año, así como de 13 de mayo de 1986 y 9 de marzo de 1987, por entender que en dicha cláusula han de considerarse comprendidas las variaciones a la baja.

2. LA VALIDEZ DE LAS CLAUSULAS DE ESTABILIZACION DE LA RENTA URBANA

Dentro del «sistema de actualización» convencional que legitima expresamente la Ley de Arrendamientos Urbanos en su artículo 100, número 1.º, las cláusulas de estabilización son la modalidad pactada por las partes contratantes más idóneas y más justas para corregir los desequilibrios de los valores patrimoniales intercambiados, de modo que se mantengan equitativa y conmutativamente cuando vienen modificados por las alteraciones monetarias.

La idoneidad de una cláusula de estabilización, así como su justicia, se basa en la propia naturaleza jurídica de sus efectos bilaterales para ambas partes contratantes ante las diversas modalidades de alteraciones monetarias (inflación, deflación, depresión, etc.), mediante la corrección que operan de un modo implícito de nivelación en el alza o en la baja del valor del objeto de sus prestaciones ante una alteración del poder adquisitivo de la moneda, por lo que dicho poder adquisitivo se mantendrá en aquellas circunstancias iniciales de proporcionalidad, conmutatividad y equivalencia queridas por los contratantes.

Esta proporcionalidad inicial querida por las partes la buscan consciente, o inconscientemente, a través de la transformación de su deuda pecuniaria en una deuda de valor, para la cual, acuden a elegir un índice económico de comparación que esté en relación con las transformaciones valorativas provocadas por las alteraciones monetarias. En la corta historia sobre las posibilidades de la legitimidad y validez de las cláusulas de estabilización dentro de un sistema normati-

vo general (ya imperativo o prohibitivo, o ya potestativo), es la elección por las partes de un índice económico adecuado el que va a operar o no su licitud y validez, bien por su idoneidad, o bien por su inadecuación. Entre nosotros, las primeras cláusulas «valor oro o plata» comenzaron declarándose válidas por el Tribunal Supremo (SS. de 28 de noviembre de 1957 y 26 de noviembre de 1968) hasta concluir que eran nulas (S. de 27 de febrero de 1974). Las cláusulas «valor pan» también fueron declaradas nulas (SS. de 13 de noviembre y 25 de enero de 1955); en cambio, fue declarada válida aquella cláusula que hacía referencia a la «marcha del negocio» (S. de 16 de octubre de 1956), o al «precio del carbón» (S. de 19 de diciembre de 1966); por el contrario, nulas lo fueron las que establecían la estabilización según los «precios al por mayor» (S. de 9 de febrero de 1974), en un «tanto por ciento» (15 por 100, 20 por 100, etc.); igualmente, las que se referían al valor de las «horas de trabajo» (SS. de 3 de marzo de 1962 y 1 de abril de 1965), el «poder adquisitivo de doce pesetas» (S. de 5 de marzo de 1974), o de un «salario mínimo» (SS. de 2 de diciembre de 1977 y 20 de noviembre de 1980); sin embargo, fueron consideradas válidas las cláusulas cuyo índice era el «jornal de un operario» (SS. de 30 de octubre de 1964, 25 de enero de 1973, 26 de diciembre de 1973), el «alza de una cantidad determinada» (SS. de 18 de febrero de 1971 y 23 de abril de 1973), el «valor trigo» (S. de 15 de febrero de 1972), el «metro cuadrado de construcción» (S. de 20 de noviembre de 1972), y el «valor incremento de los terrenos» (S. de 22 de junio de 1983).

Para que se trate de una cláusula de estabilización, propiamente dicha, las partes contratantes habrán de reflejarlo en su pacto con una dicción apropiada, o claramente expresiva, en el sentido de su efecto bilateral para ambas (se «estabilizará», se «adecuará», se «variará», se «revisará», se «alterará», se «acomodará», etc.).

Además, para que sea una cláusula estabilizadora, el índice elegido por las partes deberá guardar una cierta conexión valorativa proporcional en relación con el mercado de valores medios en que va a desarrollarse, sin que se refiera a productos, materias o relaciones especulativas (el mismo «oro», el «petróleo», etc.). También —como ha hecho ver fundamentalmente la doctrina francesa y decidido para su validez por sus tribunales— (2), el índice de valor debería guardar una relación adecuada dentro del ámbito urbano, racionalmente ligado al objeto o finalidad del contrato.

Tales consideraciones fundamentales, propias de una cláusula de estabilización, las vemos reflejadas en la reciente sentencia de 9 de marzo de 1987, que consideraba el caso de la cláusula en la que las partes habían expresado textualmente lo siguiente: «Estabilización de rentas. Porque así conviene a los contratantes, la renta aquí estipulada se acomodará, cada dos años, a las variaciones que experimente el salario mínimo interprofesional, tomando como base el vigente en la fecha de este documento (28 de septiembre de 1973)».

(2) Cfr. BOYER, L.: *A propos des clauses d'indexation: du nominalisme monétaire à la jurisprudence contractuelle*, en «Mélanges Marty», 1978, pp. 87 y ss. LAFOURCADE, J.: *Pour un renouveau des obligations indexées*, en «Revue Trimestrielle de Droit commercial et de Droit économique», XXXVI, 1983, pp. 51 y ss. CHAUVEL, P.: *Indexation et baux commerciaux*, en «Revue Trimestrielle de Droit commercial et de Droit économique», XXXIX, 1986, pp. 359 y ss.

Que se trata de una cláusula de estabilización, se deduce, en primer lugar, por la denominación concreta que le atribuyen las partes en su contrato («estabilización de rentas») y por sus efectos. Aunque, el arrendatario adujese posteriormente en juicio su invalidez, porque «únicamente prevé el aumento de la misma», o sea, de la renta, y no su reducción, por lo que sería de elevación, pero no de estabilización, el Tribunal Supremo, ahora, no lo considera así, a pesar de la nulidad declarada en su análogo y anterior fallo (S. de 2 de diciembre de 1977). Las razones de las que se sigue la admisibilidad y validez de la discutida cláusula revisora de renta —añade la citada sentencia— pueden sintetizarse en las siguientes: a) «Del hecho de que el salario mínimo interprofesional haya operado siempre al aumento y no sea concedible una reducción en el futuro, no se sigue necesariamente que tal cláusula haya de operar en cada revisión siempre al alza, pues no hay norma que así lo establezca; de igual forma que es ya tradicional que el índice del coste de vida no ha operado nunca a la baja, aunque no se descarta, ni nada lo prohíbe, que alguna vez se reduzca y repercuta sobre las rentas arrendaticias urbanas. No puede en un caso ni en otro descartarse totalmente la hipótesis de reducción de salarios o coste de vida, equiparables ambos a los efectos de revisiones de rentas. b) La cláusula debatida no prevé únicamente el aumento de la renta, sino que se limita a declarar que «se acomodará, cada dos años, a las variaciones que experimente el salario mínimo interprofesional»; autoriza, pues, tanto el aumento como la disminución, y no debe olvidarse que la interpretación del contrato ha de hacerse de tal modo que se favorezca la producción de sus efectos. c) El criterio que ahora se mantiene es conforme con el principio que inspira los artículos 97, 98 y 101 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, y como indicó la sentencia de 21 de octubre de 1985, implica una interpretación y aplicación prudente de las cláusulas de estabilización en los arrendamientos urbanos, atendiendo a las circunstancias económicas y sociales del momento histórico que señala el artículo 3, párrafo 1.º, del Código civil, a la vez que con el adecuado respeto a los intereses en juego, por lo que la interpretación de dichas cláusulas ha de hacerse en íntima conexión con el principio de libertad de contratación y con las limitaciones que a tales efectos señala el artículo 1.255 del mismo Código, limitaciones que han de entenderse en relación con la única renuncia de derechos que la Ley de Arrendamientos Urbanos prohíbe expresamente, y que no excluye se comprendan también en las verificaciones a la baja».

3. LA VALIDEZ DE LAS CLAUSULAS DE ELEVACION DE LA RENTA URBANA

Cuando arrendador y arrendatario han pactado la revisión de la renta de su contrato dentro de un periodo o periodos determinados, según la normativa vigente es legítimo, ya que dichas partes pueden estipularla libremente (art. 97 de la LAU) y, asimismo, establecer un pacto para su elevación o reducción (art. 98 de la LAU).

La simple revisión de la renta de un contrato tan sólo supone una corrección de la suma o cantidad del precio del contrato, bien sea para reducirla o bajarla, o ya sea para elevarla o subirla. De aquí que la revisión de la renta pueda dar lugar a que en el contrato aparezca una cláusula de reducción de la renta o una cláusula de elevación de la misma.

Recientemente, ante el Tribunal Supremo, han ocurrido varios supuestos de revisión de la renta mediante el empleo por las partes de cláusulas de elevación, si bien con la particularidad de que su elevación o aumento de la renta se refería a índices económicos oficiosos. Tal es el caso de las sentencias de 14 de mayo de 1987 y de 9 de abril de 1987.

En el caso de la sentencia de 14 de mayo de 1987, en la cláusula III del contrato se conviene «incrementar» la renta del local de negocio dado en arriendo, según el coste de la vida del Instituto Nacional de Estadística.

No se trata, pues, de una «cláusula de estabilización», tal como afirma la sentencia, sino únicamente de elevación, porque, «sólo contempla, nominalmente, en el contrato la elevación en más», según reconoce ella misma. Ahora bien, estas cláusulas de revisión de la renta cuyo objeto es elevarla, entran dentro del ámbito de las cláusulas de actualización cuando su finalidad no trata de obtener una nueva ventaja o mayor ganancia, sino el equilibrar el poder adquisitivo perdido por la alteración monetaria; de aquí que, cuando estas cláusulas han elegido un índice económico apropiado u oficioso sean declaradas como válidas, ya que —según afirma la sentencia— con ello no vulneran otros derechos preceptivos, como el de prórroga del arriendo (SS. de 21 de octubre de 1985 y 9 de abril de 1987), al estar basadas en el principio de libertad de contratación del artículo 1.255 del Código civil y en el de autonomía que a los contratantes otorgan los también citados artículos 97, 98 y 100 de la LAU, «por todo lo cual —continúa aduciendo la sentencia— obliga a admitir la eficacia de estas cláusulas en las que sólo se contiene referencia expresa al alza, al menos en aquellos casos, como el presente, en que el convenio de escala móvil se fundamenta sobre un índice o autorización oficial, ya que entonces, al par que la elevación, queda abierta la posibilidad de incluir en ellas las variaciones a la baja, si el índice o acuerdo del Organismo Oficial se pronuncia en tal sentido, lo que patentiza al máximo, el motivo de justicia conmutativa que, en los contratos a largo plazo, permite mantener la equivalencia de las prestaciones acordadas, rindiendo, a la vez, el acatamiento debido a las reglas de la buena fe a las que ha de acomodarse el cumplimiento de las obligaciones contraídas (arts. 7 del Cc. y 9 de la LAU) cuya vigencia —la de la buena fe— pone en principio en entredicho la conducta de la parte que resiste el cumplimiento de la movilidad de la contraprestación en su día libremente concertada, y cuya contemplación del lado del arrendador determinó, sin duda, la conclusión del negocio jurídico en el que se inserta». Además, en este caso, el Tribunal Supremo considera que la cláusula no contiene términos abusivos, ni de modo expreso ni larvadamente, que alteren la ecuación «prórroga renta» que permitiese una desmesurada elevación de la merced arrendaticia e hiciese peligrar el ejercicio del derecho a la prórroga del contrato, cuya irrenunciabilidad consagra el artículo 6 de la Ley de Arrendamientos Urbanos. Pero este no sería el supuesto de una «cláusula de estabilización, como afirma la sentencia, sino el de una típica cláusula de elevación, la cual sí puede entrañar por sus excesos fraude a la Ley y sí que sería nula conforme al artículo 9 de la Ley de Arrendamientos Urbanos y de la doctrina interpretativa (S. de 13 de febrero de 1980). En cambio, en el caso de autos —según afirma esta sentencia de 14 de mayo de 1987— al estar limitado el montante de actualización de la renta contractual, por decisión inequívoca del arrendador, el aplicar el índice del coste de vida del Instituto Nacional de Estadística, hace acto de presencia y la consideración del principio de buena fe.

En el caso de la sentencia de 9 de abril de 1987, las partes que contraían el arrendamiento habían pactado en su cláusula 5.ª del contrato que «al prorrogarse cada año (el arrendamiento) se aumentará el porcentaje que diga el Instituto de Estadística en proporción a lo que haya aumentado el coste de vida».

No cabe duda que estamos ante una cláusula de elevación de la renta («se aumentará», «lo que haya aumentado») y no ante una cláusula de estabilización, como afirma el considerando de la sentencia, al creer que «dicha pretensión acoge un rigorismo afortunadamente ya superado por la más reciente jurisprudencia de la Sala que ha proclamado la validez y eficacia de las cláusulas de estabilización o actualización en las que nominalmente sólo se aluda a futuros incrementos según el coste de la vida, sin hacer la más adecuada y completa previsión a la alza y a la baja, en la medida que aquélla trasciende y se hace patente, dentro del marco de principio de libertad de contratación, el reflejo de la realidad económico-social del tiempo presente, cuyo sentido ha de ser acogido por los tribunales en su obligada interpretación de las normas, en cumplimiento de lo preceptuado en el número 1.º del artículo 3 del Código civil».

La confusión vuelve a producirse al tratar de aplicar una interpretación sociológico-económica del artículo 98 de la LAU, al afirmar que se «comenzó negando validez a las cláusulas de estabilización que contuvieran únicamente referencia al aumento de la merced arrendaticia», puesto que tales cláusulas no son nunca de estabilización y sí tan sólo de elevación de la renta, pues, ese es el único efecto declarado por las partes. Ahora bien, esas cláusulas de elevación lo son de actualización de la renta e, incluso, contribuyen a una estabilización, cuando las partes se han referido a unos índices económicos oficiales considerados, o efectivamente motivados, que reflejan las alteraciones del nivel de vida y, por tanto, aunque las partes se hayan referido únicamente a su alza, el Tribunal Supremo entiende que también debe comprenderse las variaciones a la baja (SS. de 31 de octubre de 1983, 22 de junio de 1984, 23 de enero y 11 de marzo de 1985, 9 de marzo y 14 de mayo de 1987).