

# JURISPRUDENCIA

## I. SENTENCIAS COMENTADAS

### LAS CLAUSULAS DE ESCALA MOVIL "COSTE DE LA VIDA" EN LOCALES DE NEGOCIO Y LAS CLAUSULAS DE ELEVACION DE RENTA

(Sentencia del Tribunal Supremo de 1 de abril de 1965)

SUMARIO: 1. La Sentencia del Tribunal Supremo de 1 de abril de 1965: el conflicto de intereses planteado y la doctrina legal pronunciada.—2. Aspectos político-económicos y sociales que determinan las condiciones negociales de los contratos de arrendamientos urbanos.—3. El arbitrio judicial en el ámbito de la contratación privada.—4. La diferencia entre una cláusula de escala móvil "coste de la vida" y una mera cláusula de elevación de renta.—5. El fraude a la ley en la legislación de arrendamientos urbanos.

#### 1. *La Sentencia del Tribunal Supremo de 1 de abril de 1965: el conflicto de intereses planteado y la doctrina legal pronunciada.*

El primero de julio de mil novecientos cincuenta y seis, una sociedad anónima, propietaria de una casa, arrienda a un comerciante de tejidos un local de negocio, entre cuyas disposiciones (cláusula decimotercera) se estipula "que ambas partes acuerdan fijar la renta a satisfacer por el arrendatario en la forma siguiente: a) durante los cinco primeros años de la vigencia del contrato el arrendatario pagará la renta de setenta mil pesetas anuales; b) a partir del sexto año de vigencia, la renta a pagar en los cinco años siguientes será la que resulte de aumentar la renta pactada de setenta mil pesetas anuales en la misma proporción que haya aumentado el coste de la vida, tomando como base comparativa el actual índice de novecientos cincuenta y seis, con cinco, que figura en el general coste de vida, publicado en el "Boletín Oficial de las Cámaras de Comercio, Industria y Navegación" de febrero-abril de mil novecientos cincuenta y seis y el que resulte fijado en la época en que se realice la determinación de la renta a pagar, tomando también como base el índice de coste de vida que figure entonces en la misma publicación o en otra análoga a la fecha más próxima al treinta y uno de julio de mil novecientos sesenta y uno; que si no pudiera determinarse la renta a pagar por el procedimiento indicado el índice se fijaría por medio de tres árbitros que resolverían en equidad la cuestión; si la renta que resultare de cada cálculo para fijar el quinquenio fuere inferior al diez por ciento de la renta, se incrementará en todo caso en un diez por ciento; c) vencidos los diez primeros años de vigencia, la renta será determinada nuevamente para otros cinco años en la forma establecida en el apartado anterior, y así sucesivamente mientras que permanezca en vigor el presente contrato de arrendamiento."

Transcurridos los cinco primeros años, la renta contractual de cinco mil pesetas mensuales se elevaba en la cifra de dos mil cincuenta y cinco pesetas mensuales más, una vez realizadas las operaciones de acuerdo con el aumento del coste de la vida. En un principio, el arrendatario pagó varias mensualidades

con el incremento ocurrido, pero terminó por solicitar del arrendador la ineficacia de la cláusula decimotercera del arriendo y que se considerase su nulidad radical por ser contraria a derecho.

El Juez de Primera Instancia competente desestima la demanda interpuesta por el arrendatario y acepta el pacto conforme a derecho. Interpuesto recurso de apelación por el arrendatario ante la Audiencia Territorial correspondiente, ésta declara radicalmente nulos los apartados *b)* y *c)* de la cláusula decimotercera del contrato de arrendamiento e ilegítimos los incrementos de renta operados en el expresado contrato. Ante esta decisión, el arrendador interpone recurso de injusticia notoria ante el Tribunal Supremo, quien (siendo ponente el Magistrado Antonio Peral García) dicta la siguiente sentencia:

"CONSIDERANDO: que el contrato privado de arrendamiento del local de negocio concertado por los litigantes, se estableció libremente por las partes y en el concepto de renta una cantidad de setenta mil pesetas anuales, durante los cinco primeros años de vigencia del contrato, incrementada a partir del sexto año con las variaciones que en el coste de la vida señale el Consejo Superior de las Cámaras Oficiales de Comercio, Industria y Navegación, y cuyo incremento será aplicable durante los cinco años a partir del sexto, haciéndose constar que en el caso de no poderse determinar la renta por dicho procedimiento, se fijará por medio de tres árbitros que resolverían en equidad, y que si la renta que resultase de cada cálculo para fijar la del quinquenio fuera inferior al diez por ciento de la pagada en el período anterior, ésta se incrementará en un diez por ciento, y aún se especifica que al vencimiento de los diez primeros años, la renta será determinada nuevamente para otros cinco en la forma establecida en el apartado anterior, y así sucesivamente mientras que permanezca en vigor el presente contrato de arrendamiento, apartados todos ellos que constituyen e integran la cláusula trece en sus apartados *a*, *b* y *c*, y que en estudio que el Tribunal "a quo" lleva a cabo en relación con la impugnación que de la misma se plantea en el escrito inicial de la litis, resuelve en la sentencia que se recurre, declarando radicalmente nulos los apartados *b* y *c*, de aquella condición establecida, así como la ilegitimidad de los incrementos de renta operados en el expresado contrato en virtud de lo dispuesto en los mencionados apartados, y es todo esto, precisamente, lo que motiva la formalización del recurso de injusticia notoria, sosteniéndose en el mismo sobre la base de una interpretación errónea del artículo cien de la Ley de Arrendamientos Urbanos que la cláusula referida no constituye un pacto de aumento quinquenal progresivo que desvirtúa el sistema de actualización basado en la equivalencia de las prestaciones en los arrendamientos, sin tener en cuenta el recurrente que, tal y como aparece redactada la cláusula discutida, si bien no limita el incremento de la renta, sino que lo impone, en cambio impide el libre juego de los factores económicos al prohibir que la renta pueda ser inferior a la establecida como inicial en el contrato, ya que no otra significación tiene el párrafo tercero del apartado *b)*, que trata de asegurar en todo caso el aumento de renta, estableciendo un aumento funcional del diez por ciento, aunque el cálculo efectuado por los sistemas anteriores diere un resultado inferior, y como ello determina un aumento fijo con carácter progresivo, con ausencia total de las circunstancias de tipo económico y contrario al principio de actualización de la renta a los índices de valoración del coste de la vida, agravado todo ello con el contenido del apartado *c)* que al disponer

los incrementos, vencidos los diez primeros años, para los sucesivos, en la forma establecida en el apartado anterior, habría de hacerse sobre la renta incrementada y no sobre la inicial fijada en el contrato, resultando con ello una progresión contraria de todo punto a lo que constituyen las cláusulas actualizadoras de escala móvil á base del "coste de la vida", pues, al fin y al cabo, esas cláusulas previsoras o reintegrativas de índice variable hacen depender la determinación de la cifra a pagar en moneda fiduciaria de los índices administrativos derivados de aquella circunstancia, cuyo alcance no es otro que el mantenimiento de una determinada equivalencia de las prestaciones en el momento de la ejecución del contrato, y como esta finalidad estabilizadora no ha sido respetada en la condición debatida, sino que lleva el designio de elevar la renta de una manera fija, constante e indefinidamente, llegando mediante tal procedimiento y por la sucesión de tales aumentos a constituir una manera de burlar la irrenunciabilidad de la prórroga del contrato, establecida en el artículo once de la Ley especial, se hace inviable el motivo primero y de consecuencia el segundo, porque si se estima la nulidad de pleno derecho, equivalente a la inexistencia de la cláusula litigiosa, que fue precisamente la que dio lugar al abono de los incrementos de renta, se hace indudable que éstos han de reintegrarse, ya que como consecuencia de la nulidad decretada, los efectos producidos han de quedar sin valor alguno, reponiendo las cosas al ser y estado en que se encontraban con anterioridad, y como, por otra parte, la libertad de fijación de renta que concede el artículo noventa y siete de la Ley, que ha de quedar sometida siempre a los demás preceptos arrendaticios en cuanto han de respetarse los postulados esenciales de la improrrogabilidad de los contratos de arrendamiento, y como ello es lo que pretende la sentencia recurrida, se hace inaceptable este segundo motivo, desestimándose el recurso..."

Esta sentencia del Tribunal Supremo tiene especial interés para el jurista actual porque pone en evidencia alguna de las concretas condiciones negociales que en los momentos presentes suelen suscribirse en la contratación privada, especialmente en materia de locación urbana; porque pone de relieve la amplitud de poderes del arbitrio judicial en cuanto al mantenimiento de un contrato o de rechazarlo en parte, declarando la nulidad de pleno derecho o inexistencia de determinadas cláusulas contractuales; porque diferencia y determina el alcance y la finalidad de las cláusulas de escala móvil referidas al "coste de la vida" en contraste con una mera cláusula de elevación de renta; y porque tales condiciones negociales constituyen un fraude o manera de burlar la irrenunciabilidad de la prórroga del contrato, proclamada por el artículo once de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

Analícemos, pues, la importancia que cada uno de estos extremos tiene para la problemática jurídica actual.

## *2. Aspectos político-económicos y sociales que determinan las condiciones negociales de los contratos de arrendamientos urbanos.*

Es de gran importancia constatar cómo nuestra política legislativa ha incorporado los principios de justicia social en el ordenamiento que se refiere a las relaciones arrendaticias. La contienda bélica que a partir de 1936 sufrió nuestro territorio traía como resultado un especial condicionamiento para la locación

urbana, al ocurrir la destrucción de edificios y, como consecuencia, provocar una situación de carestía de viviendas y locales que en la postguerra se vio agravada por una lenta recuperación económica (a consecuencia del despojo de las reservas de oro del Banco de España y del bloqueo internacional) que impedía programar un ritmo de construcción acelerado por falta de materiales, por la concentración cada vez más creciente de personas en los núcleos urbanos y por la falta de inversión de los capitales privados debido al bloqueo de rentas y tasa de alquileres con la imposición de prórroga forzosa en beneficio del arrendatario.

Estas dos últimas medidas legislativas de intervención eran una arma de dos filos que los poderes públicos tuvieron que arriesgar para dar preferencia a situaciones de estabilidad social y abortar la especulación que toda situación deficitaria provoca en el mercado, sacrificando las posibilidades de inversión (por la ausencia de un atractivo de lucro) de los capitales privados. La legislación extravagante de la locación urbana (1) surgida en el transcurso de los quince años siguientes a nuestra guerra civil amparaba fundamentalmente la situación de los arrendatarios, pues, a pesar de dar algún incentivo al movimiento constructor, al otorgar la posibilidad de establecer con libertad las rentas de viviendas y locales de negocio de nueva edificación, una vez establecidas volvían a quedar bloqueadas. Por otra parte, la acción de la Administración pública pretendió contribuir a remediar la escasez de viviendas, para lo cual surgieron medidas legales reglamentarias sobre la adquisición de materiales a precio de tasa, construcciones y arrendamientos al amparo oficial; a la antigua legislación de "casas baratas" se unió la de "viviendas de renta limitada", "viviendas protegidas", etc. El alcance limitado de tales medidas no tuvo otro efecto que crear un sector más de privilegio para un grupo de funcionarios que, con el de los viejos arrendatarios, discriminaban el resto de la población española durante una época dominada por la inflación, cuya cúspide se alcanza en el año 1957 (2); tras ella, todo un clima de inquietudes financieras, de incontables aventuras por parte de improvisados promotores industriales y comerciales, confiados en las posibilidades de un crédito fácil y de una aparente abundancia de dinero, así como de otro sector también importante en medios y asesoramiento donde reinaba la especulación. Con una legislación excesivamente casuística, y hasta en ciertos puntos oscura, la tarea judicial resultó sobrecargada y los repertorios jurisprudenciales se han visto, y se siguen viendo, colmados de sus decisiones y sentencias.

Las situaciones fraudulentas en este sector se han revestido de las formas más diferentes: se ha recurrido al arrendamiento de temporada (indefinida), al de lujo (pobremente alhajado), al amueblado (con insuficiencia), al cobro de primas (totalmente abusivas) por un mobiliario inexistente o hasta por la sola noticia de un alojamiento (de agencias clandestinas o irregulares), a pseudo-

(1) Cfr. BONET CORREA: *Exposición sintética del Derecho de arrendamientos*. Santiago; de Compostela, 1952, con amplia bibliografía y jurisprudencia. Posteriormente, cfr. CASTÁN y CALVILLO: *Tratado práctico de arrendamientos urbanos*. Madrid, 1956-1957.

(2) Véase la masa de circulación fiduciaria según los balances del Banco de España en la "Memoria" del Banco Central: *Estudio económico*. Madrid, 1961, pág. 208.

contratos de venta con opción de compra (con precio exorbitante) y a diversas condiciones negociales ilícitas (3). Entre tales condiciones negociales ilícitas se encuentra la modalidad que hoy es objeto de repulsa por el Tribunal Supremo en esta sentencia de 1 de abril de 1965, donde el arrendador ha pretendido que pasase por una cláusula de estabilización en escala móvil la que no es y que el juzgador ha discriminado con acierto y gran sentido de equidad y justicia en base a sus poderes de arbitrio. Pero antes de pasar a este punto concreto, hay que resaltar cuáles han sido las facultades moderadoras del arbitrio judicial de acuerdo con esta legislación locatícia extravagante.

### 3. *El arbitrio judicial en el ámbito de la contratación privada.*

Desde que los poderes públicos reglamentan en nombre del Estado la vida social y tratan de encauzar las fuerzas económicas del país, la función y personalidad del jurista y del juez han ido burocratizándose (4). El jurista de la sociedad española tampoco se sustrae a esta tendencia; desde los tiempos en que su figura era uno de los árbitros máximos de la sociedad, o como la del juez, la personalidad más señera del ámbito jurisdiccional, hasta la época actual, donde resultan unos miembros más de una escala de funcionarios o de un engranaje social especializado bajo la égida de una organización central estatal para la administración de justicia, de una justicia dictada en un tropel de normas legislativas y reglamentarias que abarcan los sectores más diversos y es interferida por unos determinados intereses políticos, económicos y sociales, la función del juez se ve sometida de día en día a un conjunto de tecnicismos, de precisiones, de la más compleja naturaleza científica y práctica que lo tienden a distanciar, cada vez más, de su auténtica función de arbitrar justicia.

La cuestión de la interpretación llamada auténtica no está puesta actualmente en el hallazgo del espíritu del legislador o de la letra de la ley o ya en una libre decisión, según posturas doctrinales superadas, sino respondiendo al conjunto de invariantes, al condicionamiento de una serie de dogmas político-económicos que imperan en la legislación, producto de un determinado ambiente social. Los poderes del juzgador resultan así constreñidos hasta el margen de la hoy llamada revisión judicial, mecanismo técnico-jurídico tan sólo dispuesto para la lucha contra la simulación y el fraude. No nos extrañe ver en algunos casos que la tercera instancia vaya perdiendo su auténtica esencia del poder crítico y que sus sentencias tiendan a decisiones de equidad y hasta se multipliquen, lamentablemente, sus *obiter dicta*. En materia de arrendamientos estos aspectos negativos son de todos conocidos.

En contraste con los aspectos negativos hay que destacar la función positiva de amparo, revisión y conversión que los órganos judiciales llevan a cabo en la contratación privada (5). Entonces la función judicial desenvuelve su con-

(3) En este último aspecto hay que destacar el importante estudio del profesor DE CASTRO Y BRAVO: *Las condiciones generales de los contratos y la eficacia de las leyes*, en ANUARIO DE DERECHO CIVIL, XIV-2, 1961, págs. 295 ss.

(4) Cfr. BREXTEL: *Der Jurist in der gewerblichen Wirtschaft*, en *Juristen-Jahrbuch*, 1, 1960, págs. 291 ss.; FORSTHOFF: *Rechtsstaat im Wandel*, Stuttgart, 1964, especialmente en los apartados que se refieren al "jurista no bien visto" y al "jurista en la sociedad industrial".

(5) Cfr. PÉREZ SERRANO: *El amparo judicial para al revisión de los contratos*. Madrid, 1941; ROYO MARTÍNEZ: *Transformación del concepto de con-*

tenido arbitral rectificadora y supletoria de la deformación de la voluntad de las partes. En este sentido, la sentencia de 1 de abril de 1965 confirma la decisión tomada por la Audiencia Territorial de mantener el contrato estipulado, pero considerar en parte radicalmente nulos los apartados b) y c) de la cláusula decimotercera de las condiciones del arrendamiento, declarando ilegítimos los aumentos producidos como consecuencia de dichos apartados. A este respecto, la sentencia "estima la nulidad de pleno derecho, equivalente a la inexistencia de la cláusula litigiosa, que fue precisamente la que dio lugar al abono de los incrementos de renta" y "se hace indudable que éstos han de reintegrarse, ya que, como consecuencia de la nulidad decretada, los efectos producidos han de quedar sin valor alguno".

El arbitrio judicial interviene así frente a la crisis de la autonomía de la voluntad privada, ante la fuerte tendencia hacia la pérdida de la responsabilidad social. El liberalismo industrial decimonónico provocó los movimientos de rebelión socialista, los movimientos totalitarios, los intervencionismos, hasta llegar a la contrarreacción de las economías programadas actuales del presente neoliberalismo europeo y americano. La intervención del Estado en la disciplina y reglamentación de las relaciones jurídicas individuales y colectivas ha ido estrechando su círculo hasta proceder a la más nimia reglamentación de las relaciones en la conducta humana. La pérdida de esta autonomía tenía que ser sustituida por unas garantías de seguridad, tantas veces al margen de una justicia intrínseca. No nos extraña que hayan surgido las exigencias más minuciosas, las condiciones negociales más puntillosas en la contratación actual y suponga hoy su nota característica. Con tales condiciones negociales se trata de llenar hasta lagunas legales, omisiones, y a veces se intenta sustituir el ordenamiento. Otras modalidades tienen un designio corrector o de defensa de la inestabilidad económica o del poder adquisitivo de la moneda, como sucede con las conocidas "cláusulas de estabilización" en sus diversas modalidades (cláusula oro o plata, valor-oro o plata, en moneda extranjera, las de escala móvil, etc.), cuando se enfrentan con el dogma del nominalismo pecuniario.

Con referencia a esta modalidad de cláusulas, la sentencia de 1 de abril de 1965 toma posiciones de interés para el jurista actual al enfrentarse con las exigencias deformadas de una sociedad anónima arrendadora que pretende camuflar e identificar una simple cláusula de elevación de renta con una auténtica cláusula de estabilización del tipo escala móvil con índice basado en el "coste de la vida". Sobre algunos extremos generales y algunos especiales de estas cláusulas debemos, una vez más (6), añadir algunas consideraciones al respecto.

---

*trato en el Derecho moderno. La nueva concepción de revisibilidad del contrato,* en *Revista General de Legislación y Jurisprudencia*, 177, 1945, págs. 113 ss.

6) Cfr. BONET CORREA: *Los arrendamientos con cláusulas de escala móvil*, en ANUARIO DE DERECHO CIVIL, VIII-1, 1955, págs. 89 ss.; IB: *La cláusula de escala móvil "valor pan" en el arrendamiento de local de negocio*, en ANUARIO DE DERECHO CIVIL, IX-1, 1956, págs. 286 ss.; IB: *Cláusula de revisión periódica en un arrendamiento de local de negocio*, en ANUARIO DE DERECHO CIVIL, XVI-3, 1963, págs. 885 ss.

4. *La diferencia entre una cláusula de escala móvil "coste de la vida" y una mera cláusula de elevación de renta.*

La línea seguida por el Tribunal Supremo respecto a las conocidas "cláusulas de estabilización", puede decirse que es unánime en cuanto a su admisión. Así sucede para la modalidad de las "cláusulas oro o plata" o "valor-oro o valor-plata", que, a partir de la sentencia de 4 de julio de 1944, las estima como una "previsión para garantizar el justo interés contractual" (7), o la de 29 de abril de 1946, al considerarlas como aparadoras de "la justicia commutativa que demanda la equivalencia de las prestaciones de las partes en los contratos onerosos" (8), o la de 28 de noviembre de 1957 —también a propósito de un local de negocio—, al confirma que "la cláusula discutida no significa aumento, sino estabilización concertada, pacto no expresamente prohibido y que su admisión evita otros medios reprobables, pudiendo, incluso, llegar a ser inferior a la renta contractual, por las fluctuaciones que el papel-moneda pueda experimentar" (9).

Esta misma posición de aceptación se adopta actualmente para la nueva modalidad conocida por "cláusulas de escala móvil", cuando la sentencia de 23 de febrero de 1963 —también respecto a otro local de negocio—, "proclama su validez general para el campo del derecho civil común" y estima "más justo el sistema de señalar en los pagos de tracto sucesivo un precio variable que se determina en proporción a ciertos índices consistentes generalmente en el valor en cambio de una mercancía de consumo corriente, el trigo, por ejemplo..., lo que constituye el tipo de cláusula de estabilización llamado de escala móvil" (10).

(7) El ponente de esta sentencia fue el ilustre profesor y magistrado DE LA PLAZA, cfr. el *comentario* del prof. BATLLE, en sus notas a COLIN y CAPITANT, III, pág. 294, y el del profesor BONET RAMÓN, en *Revista de Derecho Privado*, XXVIII, 1944, pág. 866.

(8) Cfr. ARANZADI: *Repertorio de Jurisprudencia*, XII, 1946, pág. 691.

(9) Cfr. ARANZADI: *Repertorio de Jurisprudencia*, XIV, 1957, pág. 3427.

(10) En cambio, anteriormente la sentencia de 25 de enero de 1955, considerándola como una cláusula de escala móvil "valor pan", la declaró nula de pleno derecho, en base a que existen en nuestro Derecho leyes y disposiciones que constituyen una excepción a ese principio general e impiden la aplicación de cláusulas de tal naturaleza, como son las que regulan los arrendamientos urbanos, una de cuyas finalidades esenciales es mantener el precio de los arrendamientos, prohibiendo el aumento de su importe más allá de los límites que las mismas señalan, y sin que lo establecido por tales leyes y disposiciones pueda ser derogado por la voluntad de las partes más que en aquello que en tales normas se determina (arts. 6 y 13 del Decreto de 29 de diciembre de 1931, 6 y 11 del de 21 de enero de 1936 y 121, 128 y 11 de la Ley de Arrendamientos Urbanos" (1946). Se declara conforme con esta opinión J. V. M.: *Inadmisión de la cláusula de estabilización "valor pan" en arrendamientos urbanos* (S. 25 enero 1955), en *Revista de Derecho Notarial*, IX-X, 1955, págs. 617 ss. Nosotros ya tenemos relatado el fundamento legal sobre el que se basó esta sentencia, cfr. en ANUARIO DE DERECHO CIVIL, IX-I, 1956, págs. 286 ss., y debemos añadir que la cláusula especificada en el contrato de arrendamiento celebrado no implicaba una auténtica "cláusula de estabilización", o cláusula de escala móvil "valor pan", sino tan sólo una mera cláusula de elevación de renta, de efecto unilateral para el arrendador; así se comprueba al ver que las partes pactaron textualmente que "caso de disminuir el precio del pan no existirá repercusión en baja del arrendamiento"; se suprimía la auténtica esencia de la cláusula estabilizadora, su fluctuación tanto al alza como a la baja, al eliminar la adecuación al índice económico propuesto, resultando así una ausencia de commutabilidad en

El propio Tribunal Supremo, además de aceptar la común opinión de la doctrina científica favorable a las cláusulas de estabilización (11), precisa en qué consisten las del tipo llamado "cláusulas de escala móvil", diferenciándolas de otras condiciones negociales privadas, como ocurrió en la sentencia de 23 de febrero de 1963, respecto de una mera cláusula de revisión periódica de la

la relación obligatoria. En este sentido, SÁNCHEZ FABA: *La cláusula de estabilización de rentas en el arrendamiento urbano*, en *Revista de Derecho Español y Americano*, 24, 1960, págs. 445 ss. Resulta, pues, que el verdadero fundamento jurídico de la nulidad de las cláusulas pactadas, y que el Tribunal Supremo examina conforme al índice "valor pan", no procede de que sean contrarias a lo legislado, porque no lo son, como sucedió también con la sentencia de 13 de noviembre de 1952, donde en cambio sí se trataba de una verdadera cláusula de escala móvil "valor pan" (véase mi desacuerdo en ANUARIO DE DERECHO CIVIL, VIII-1, 1955, páginas 250 ss.; admite su validez o invalidez según el ordenamiento aplicable posterior o anterior, RODRÍGUEZ-SOLANO: *Arrendamiento de fincas urbanas. Renta. Su fijación en especie y sometimiento a las fluctuaciones del valor de ésta. Concordancias a la sentencia de 13 de noviembre de 1952*, en *Pretor*, II-7, 1953, páginas 19 ss.), y con la sentencia de 3 de marzo de 1962, que igualmente trataba una auténtica cláusula estabilizadora de escala móvil, el "valor de 203 horas de trabajo de un peón especializado en el ramo de la construcción" (en cambio, SANTOS BRIZ: *Nota*, en *Revista de Derecho Privado*, XLVI, 1962, pág. 673, la juzga clara y con lógica legal, si bien observa que el propio Tribunal Supremo admite la validez de otra cláusula de estabilización en este ámbito arrendaticio sobre la forma de revisar la renta, en la sentencia de 3 de enero de 1962); tampoco procede la nulidad de estas cláusulas porque el contrato de arrendamiento suponga una excepción con su legislación extravagante (Sentencia de 25 de enero de 1955; véase también mi desacuerdo en ANUARIO DE DERECHO CIVIL, IX-1, 1956, págs. 286 ss.; en contra: J. V. M.: *Inadmisión de la cláusula de estabilización "valor pan" en arrendamientos urbanos. Sentencia de 25 de enero de 1955*, cit. pág. 617, en cambio J. S. B.: *Observaciones*, en ANUARIO DE DERECHO CIVIL, VIII-1, 1955, pág. 250, cree dudosa la nulidad conforme a la legislación arrendaticia de 1931 y 1936), sino porque, a nuestro juicio, no resultaban ser genuinas cláusulas de estabilización (SS. 25 enero 1955, 23 febrero 1963 y la actual de 1 abril 1965), y sí, tan sólo, condiciones negociales ilícitas, de finalidad fraudulenta.

(11) Las cláusulas de estabilización son consideradas válidas y eficaces por: FALKENSTEIN y HAUSER: *El patrón oro en los créditos hipotecarios*, en *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, 1963, págs. 446 ss.; DUALDE: *Cláusula pago en oro*, en *Revista de Derecho Privado*, XXXI, 1947, págs. 1 ss.; QUINTANO RIPOLLÉS: *La cláusula oro en los pagos internacionales privados*, en *Revista de Derecho Privado*, XXXI, 1947, págs. 666 s.; VELASCO ALONSO: *Algunas consideraciones sobre la cláusula "valor oro"*, en *Revista de Derecho Privado*, XXXIV, 1950, págs. 530 ss.; FENECH: *Las cláusulas estabilizadoras en la jurisprudencia española y francesa*, en *Revista del Instituto de Derecho Comparado*, 2, 1954, págs. 141 ss.; DE COSSÍO: *Cláusulas de escala móvil*, en *Revista de Derecho Privado*, XXXIX, 1955, págs. 953 ss.; BONET CORREA: *Los arrendamientos con cláusulas de escala móvil*, en ANUARIO DE DERECHO CIVIL, VIII-1, 1955, págs. 89 ss.; CERRILLO QUÍLEZ: *La renta. II. Cláusulas pago oro en el arrendamiento urbano*, Barcelona, s. a. (1956); LACASA CORASA: *El precio en el arrendamiento urbano*, Barcelona, 1957; SOTO NIETO: *Aspectos económicos de la nueva Ley de Arrendamientos Urbanos. II. Cláusulas de estabilización y "cláusula rebus sic stantibus" en relación con el arrendamiento urbano*, Alcoy, 1959, págs. 155 ss. Niegan validez a dichas cláusulas: PELAYO HORE: *Cláusulas de estabilización*, en *Anales de la Academia Matritense del Notariado*, II, 1946, págs. 39 ss.; ROCA SASTRE y PEIG BRUTAU: *Cláusulas de estabilización*, en *Estudios de Derecho Privado*, I, 1948, págs. 251 ss.; SIMÓN CANO:

renta, o como hace la sentencia actual que comentamos de 1 de abril de 1965, donde las discrimina de otros pactos diferentes, como son los de mera elevación de la renta. En ambas sentencias se especifican las notas diferenciales que caracterizan unas condiciones negociales ilícitas de las auténticas cláusulas de escala móvil.

Según la sentencia de 23 de febrero de 1963, "la característica de las cláusulas de estabilización consiste en la referencia del pago en dinero a un patrón mercancía que, en su cambio por otras, sea menos susceptible de los bruscos desequilibrios de valor que el signo monetario oficial", mientras que una revisión periódica de la renta "no puede calificarse como una cláusula de estabilización, puesto que, sin ser determinada la cuantía del pago por las circunstancias económicas que teóricamente puedan estar, como en el momento presente, bajo el signo de la estabilidad, establece un aumento constante, fijo e indefinido que, por el contrario, va contra la pretendida proporcionalidad equitativa de las recíprocas prestaciones y contra las directrices de nuestro sistema jurídico que exigen una seguridad en los límites de los créditos y sus garantías en el tiempo y en la cuantía.

Igualmente, la actual sentencia de 1 de abril de 1965 dice que "lo que constituye las cláusulas actualizadoras de escala móvil a base del costo de la vida" es que "esas cláusulas previsoras o reintegrativas de índice variable hacen depender la determinación de la cifra a pagar en moneda fiduciaria de los índices administrativos derivados de aquella circunstancia, cuyo alcance no es otro que el mantenimiento de una determinada equivalencia de las prestaciones en el momento de la ejecución del contrato", mientras que un pacto de elevación de renta "tal y como aparece redactada la cláusula discutida, si bien no limita el incremento de renta, sino que lo impone, en cambio impide el libre juego de los factores económicos al prohibir que la renta pueda ser inferior a la establecida como inicial en el contrato", pues "trata de asegurar, en todo caso, el aumento de renta, estableciendo un aumento funcional del diez por ciento, aunque el cálculo efectuado por los sistemas anteriores diere un resultado inferior, y como ello determina un aumento fijo con carácter progresivo, con ausencia total de circunstancias de tipo económico, y contrario al principio de actualización de la renta a los índices de valoración del costo de la vida", resultando "una progresión contraria de todo punto a lo que constituye las cláusulas actualizadoras de escala móvil a base del coste de la vida", por lo que esta cláusula "lleva el designio de elevar la renta de una manera fija, constante e indefinidamente".

La diferencia que el Tribunal Supremo establece entre unas condiciones negociales con el aspecto de una cláusula de estabilización y las auténticas cláusulas de escala móvil aparece bien claro: a) porque en las cláusulas de elevación de renta no existe una equivalencia de las prestaciones, ya que la renta no oscila según el índice económico elegido (sea oro, trigo o coste de la vida), aumentando o disminuyendo la renta según una situación inflacionista o deflacionista, sino que se eleva constantemente en beneficio exclusivo de una de las

---

*Interpretación de una cláusula sobre valor monetario, en Revista General de Derecho, 1, 1945, págs. 496 ss.; PUIG PEÑA: Cláusula oro, en Nueva Enciclopedia Jurídica Scir, IV, 1952, págs. 183 ss.*

partes; b) porque dichas cláusulas de mera elevación de renta, al tener como objetivo el exclusivo beneficio del arrendador con el unilateral aumento de la renta, destruyen la finalidad estabilizadora que poseen las cláusulas de escala móvil, donde la renta oscila según el índice económico y su riesgo resulta en beneficio o en perjuicio de ambas partes contratantes; c) porque las simples cláusulas de elevación de renta van contra las directrices políticas, económicas y sociales que recoge el ordenamiento legislativo de la locación urbana que establecen una seguridad en la situación de las personas en relación con la vivienda o el local de negocio que usan, así como respecto a sus créditos, en cuanto a la cuantía que alcanzan y al tiempo en que se ejercen (12).

En la sentencia que comentamos, al arrendador no le fue suficiente establecer una cláusula de escala móvil cuyo índice se basaba en el aumento del coste de la vida. Su avaricia le llevó a no perder nunca y a que su renta se elevase por todos los medios posibles, arbitrando la combinación de una escala móvil para los tiempos de inflación y de una cláusula de aumento de renta a través de unos porcentajes para las épocas de deflación, cuyo resultado, naturalmente, no es lícito para el Tribunal Supremo; si el arrendador sólo hubiera introducido en su contrato de arrendamiento de local de negocio la primera parte del apartado b) de la cláusula decimotercera del contrato, desde su comienzo hasta su segundo punto y coma, ningún inconveniente habría tenido el Tribunal Supremo en declarar válida tal cláusula, cuyo índice hacía referencia al "coste de la vida", tal como se acepta por el ordenamiento actual para los préstamos hipotecarios (art. 219 del Reglamento Hipotecario) (13) y por el propio de los arrendamientos (Disposición transitoria 12 bis de la LAU de 1956 y art. 100 y Disposición transitoria 17 de la LAU de 1964). Pero al desfigurar la finalidad estabilizadora a partir del segundo punto y coma del texto del apartado b), de la citada cláusula contractual, e imponer un incremento ilícito, como es el que resulta de la condición absoluta de elevar "en todo caso" el precio del arrendamiento siempre que "la renta resultare en cada cálculo para fijar el

(12) Las cláusulas de elevación de renta, conocidas por la doctrina alemana por "Miet-Erhöhungsklauseln" se caracterizan por su unilateralidad en favor del arrendador y porque elevan únicamente la renta. La doctrina discute si es necesaria o no la autorización del Deutsche Bundesbank para su validez; cfr. ROQUETTE: *Erhöhungsklauseln statt Wertsicherungsklauseln in Mietverträgen*, en *Neue Juristische Wochenschrift*, 46, 1958, págs. 1857 ss.; *Ibidem*: *Die Zulässigkeit von Erhöhungsklauseln bei Mietverträgen*, en *Neue Juristische Wochenschrift*, 37, 1959, págs. 1626 ss., sostiene la no necesidad de autorización para poder implantar las partes estas cláusulas y las cree lícitas; en cambio, otro autor cree necesaria la autorización del Banco federal alemán, y si no resultan nulas, incluso conforme al § 139 del B. G. B., cfr. DÜRKES: *Wertsicherungsklauseln in Miet- und Pachtverträgen*, en *Der Betriebs-Berater*, 1958, págs. 759 ss.; *Ibidem*: *Mieterhöhungsklauseln als Ersatz für unzulässige Wertsicherungsklauseln in Mietverträgen?*, en *Der Betriebs-Berater*, 1959, páginas 1121 ss.; *Ibidem*: *Wertsicherungsklauseln*, 6.ª ed. Heidelberg, 1964, pág. 156.

(13) Cfr. DE LA RICA: *Comentarios a la reforma del Reglamento hipotecario*, Madrid, 1959, págs. 159 ss.; BONET CORREA: *Los préstamos hipotecarios con cláusulas de estabilización*, en *Revista de Derecho Notarial*, XXIX-XXX, 1960, págs. 43 ss.; MARTÍNEZ DE LA CUEVA: *La cláusula de estabilización del valor en la hipoteca*, en *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, 392-393, 1961, págs. 273 ss.; MARTÍNEZ SARRIÓN: *Las cláusulas de estabilización en los préstamos hipotecarios*, en *Estudios de Derecho Privado*, I, Madrid, 1962, págs. 553 ss.

quinquenio fuere inferior al diez por ciento de la renta", estableciéndose, además, la modalidad fraudulenta que contiene el apartado siguiente c) de la cláusula decimotercera del contrato de autos, donde se pretende coaccionar al arrendatario respecto a su derecho de prórroga del contrato, expresando que una vez "vencidos los diez primeros años de vigencia" se pactarán las mismas condiciones y "así sucesivamente mientras permanezca en vigor el presente contrato de arrendamiento", se desfigura el recto sentido de una cláusula estabilizadora.

Ante la citada cláusula contractual, el Tribunal Supremo confirma la sanción de nulidad radical de los apartados b) y c) que dictó la Audiencia Territorial, puesto que "mediante tal procedimiento (señala el alto Tribunal) y por la sucesión de tales aumentos" se llega "a constituir una manera de burlar la irrenunciabilidad de la prórroga del contrato, establecida en el artículo 11 de la Ley especial"; por tanto, "se estima la nulidad de pleno derecho, equivalente a la inexistencia de la cláusula litigiosa".

Resulta evidente que el Tribunal Supremo, con esta sentencia de 1 de abril de 1965, así como en su anterior de 23 de febrero de 1963, trata de frenar la tendencia especulativa que fraudulentamente surge bajo la apertura de liberalización de la renta (art. 97, en concordancia con el 6 de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos) y que ciertos arrendadores, como el de autos, utilizan al mismo tiempo para obtener un lucro indebido y como medio indirecto de hacer abortar la garantía que concede la propia Ley al arrendatario (art. 11) para que se prorrogue el contrato. Este es otro de los puntos concretos que conviene comentar.

##### 5. *El fraude a la ley en la legislación de arrendamientos urbanos.*

El Tribunal Supremo ya manifestó en su sentencia de 23 de febrero de 1963 que carece de valor todo pacto que varíe o trate de limitar la duración legal de los arrendamientos de edificaciones urbanas, señalando al respecto la ecuación que existe entre renta y prórroga, ya que las condiciones onerosas de una renta insoportable conducen a una renuncia de la prórroga del contrato arrendaticio. La sentencia actual refuerza dicha tesis con una argumentación más en lo que atañe a la interpretación legal de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1956, al decir que "la libertad de fijación de renta que concede el artículo noventa y siete de la Ley ha de quedar sometida siempre a los demás preceptos arrendaticios en cuanto han de respetarse los postulados esenciales de la improrrogabilidad de los contratos de arrendamiento", sacando como consecuencia que "ello es, precisamente, lo que pretende la sentencia recurrida", por lo que "se hace inaceptable este segundo motivo, desestimándose el recurso" del arrendador.

Tanto el argumento postulado por la sentencia de 1963, sobre la ecuación concreta que existe entre renta y prórroga, como el sometimiento entrelazado, que proclama la sentencia de 1965, de unos preceptos con otros del ordenamiento locaticio, son el fundamento jurídico por el cual se evidencia el fraude a la ley que comete el arrendador. La sentencia de 1 de abril de 1965 concreta dicho fraude en el "designio de elevar la renta de una manera fija, constante e indefinidamente" por parte del arrendador, lo que constituye "una manera de burlar la irrenunciabilidad de la prórroga del contrato, establecida en el artículo 11

de la Ley especial". Es importante señalar cómo el Tribunal Supremo ha preferido declarar la nulidad radical o inexistencia de una cláusula contractual en base al fraude a la ley cometido por el arrendador que poner el fundamento de tal nulidad en el carácter leonino de la cláusula, según el artículo 1 de la Ley de 23 de julio de 1908 (la conocida Ley de Usura) que alegaba el arrendatario, puesto que la estimación del precio o renta no es un dato del todo concluyente, sino relativo, dependiente del caso que se trate y hasta de la coyuntura económica. Precisamente, si una cláusula de estabilización no resulta nunca leonina en un contrato es porque hace ascender o descender el precio del índice elegido por las partes en relación con el complejo de circunstancias económicas del país (14). Por eso, el Tribunal Supremo, en este caso, demuestra una gran finura y tacto jurídico al no sancionar la cláusula en vista de su resultado, por una renta más o menos elevada, sino por su finalidad fraudulenta, pues la elevación del arriendo a dos mil pesetas mensuales más (que resultaba después de aplicar el índice del costo de la vida) era conforme al criterio oficial y legítima, una vez transcurridos los cinco primeros años del contrato; incluso hubiera resultado válida si hubiese sido la exclusiva condición o cláusula pactada; pero si hubiese ocurrido el evento contrario, de que el índice de la vida hubiese disminuido, ya no sería dicho índice el aplicable, sino que entraría en juego el aumento del tanto por ciento impuesto por el contrato, ya que, "en todo caso", se pactó que se produciría una elevación de la renta de un modo fijo, constante e indefinido. Por lo cual, además de desfigurar la cláusula de estabilización y romper la commutabilidad de las prestaciones, al resultar estas desconectadas del citado índice del costo de la vida, se coaccionaba al arrendatario a abandonar el local en vista de que la renta se elevaba sin relación con la coyuntura económica, por lo que devendría injusto y gravoso para el arrendatario el pago de dicha renta. Es evidente que tal sentido de la interpretación que el Tribunal Supremo hace cuando habla de la "ecuación prórroga-renta" o del sometimiento de unos preceptos a otros en el ordenamiento arrendaticio y el fraude que se crea si se trata de desligarlos o de proclamar su independencia de una manera literal y arbitraria. Abuso y fraude que el juzgador tiene facultad para apreciar conforme a lo dispuesto por el propio ordenamiento de arrendamientos urbanos (artículo 9.º de la LAU de 1956 y del texto refundido de 1964).

JOSÉ BONET CORREA

---

(14) Por el contrario, VALLET DE GOYTISOLO: *La antítesis inflación-justicia*, en *Revista Jurídica de Cataluña*, 5, 1960, págs. 531 ss., no considera justas dichas cláusulas estabilizadoras.