

3. Contrato de inquilinato con cláusula de estabilización.

(Comentario a la Sentencia del Tribunal Supremo
del 15 febrero 1972).

SUMARIO: 1. La novedad del presente caso ante la legislación arrendaticia vigente y la interpretación judicial actual.—2. La admisión y validez de las cláusulas de estabilización, de revisión y de elevación de renta en los arrendamientos de viviendas.—3. Las modalidades de actualización legal y voluntaria de la renta.

1. *La novedad del presente caso ante la legislación arrendaticia vigente y la interpretación judicial actual.*

El interés novedoso que presenta la reciente Sentencia del 15 de febrero de 1972, lo es por varios conceptos y extremos, según vamos a examinar, aunque principalmente por ser la primera decisión que nuestro más alto Tribunal imparte respecto a un contrato de inquilinato, o de arrendamiento urbano de vivienda, en el que se confirma el reconocimiento legal de las cláusulas de estabilización de la renta en la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos (= LAU).

Con anterioridad, y bajo los diversos ordenamientos especiales de arrendamientos urbanos (Decretos de 29 diciembre 1931 y 21 enero 1936, LAU de 31 diciembre 1946 y de 13 de abril de 1956), los dieciséis casos que llegaron al alcance del Tribunal Supremo lo fueron tan sólo respecto a contratos de arrendamientos urbanos de locales de negocio (1).

La razón de que no se pactasen cláusulas estabilizadoras, o actualizadoras, para los contratos de inquilinato era obvia, debido a los condicionamientos legales bien conocidos, entre los cuales estaba la irrenunciabilidad del beneficio de la renta pactada para las viviendas, mediante el bloqueo o tasa de la misma que quedaba conformada como renta legal, fija e invariable, a excepción de los cánones accesorios por gastos complementarios de servicios (portería, calefacción, etc.) o de las revisiones legalmente consentidas.

(1) V. nuestro estudio: *La legislación de arrendamientos urbanos y las cláusulas de estabilización de la renta*, en *Revista General de Legislación y Jurisprudencia*, 220 (1966), pp. 213 ss.

La apertura que inicia el Decreto de 24 de diciembre de 1964, con la refundición del texto de la LAU, al restaurar la autonomía de la voluntad de las partes contratantes en cuanto a la libertad de rentas de las viviendas y locales de negocio que se arrienden después de la entrada en vigor de esta Ley, sin distinción a que hubieran sido ocupados con anterioridad a esta fecha (artículo 97), así como el reconocimiento expreso de "otro sistema de actualización" convenido por las partes (art. 100, número primero), cambia totalmente la situación prohibitiva que pesaba respecto a los pactos de alteración de la cuantía de las rentas para las viviendas y locales de negocio, bien sean de la modalidad de cláusulas de estabilización, de revisión (voluntaria) o de elevación de la renta.

Con la legislación arrendaticia vigente, pues, se da un paso importante en la normalización de las relaciones contractuales locaticias, que vuelven a estar regidas por el clásico principio de la autonomía de la voluntad de las partes, al menos en cuanto al valor económico que es objeto de su prestación frente a una situación como era la anterior completamente de excepción y cargada de provisionalidad por su mismo signo negativo de la libertad fundamental que toda persona tiene en cuanto al ejercicio de su derecho de propiedad, cuando se practica bajo una conciencia de la responsabilidad individual y social.

En el caso que presenta la Sentencia del Tribunal Supremo de 15 de febrero de 1972, a pesar de que el ordenamiento arrendaticio reformado estaba ya en vigor al tiempo de contratar las partes del presente litigio (año de 1966), el arrendatario y sus letrados que lo guiaron en la defensa de sus pretendidos intereses y exigencias, fueron contra sus propios actos y desviaron la interpretación de las normas establecidas en la LAU vigente. Según el contrato de inquilinato celebrado en la villa de Madrid, el 30 de marzo de 1966, una sociedad anónima arrienda el piso segundo de la casa de su propiedad a un médico, bajo las siguientes condiciones: a) que en el caso de que el inquilino ejerciese una profesión abonará mensualmente al arrendador un suplemento de diez por ciento; b) que el expresado canon arrendaticio regirá durante el año de plazo convenido y primera prórroga, o sea, hasta dos años a partir de la fecha del contrato; c) que a partir de esta última fecha y cada dos años a partir de la misma, también se aplicará, caso de que el arrendatario hiciese uso de su derecho de prórroga. Pero, aquí el texto transcrito en la sentencia no es nada claro, ya que no sabemos si se está refiriendo al citado diez por ciento o a una cláusula de actualización de renta que más adelante se dice pactada en la cláusula tercera de las condiciones anexas al contrato de arrendamiento suscrito.

Acaecido el condicionamiento establecido por las partes en el contrato de arrendamiento de vivienda, ante el incumplimiento de lo prometido como pago por el arrendatario, se le demanda ante el Juez de Primera Instancia, número 27 de Madrid, el cual, en fecha de 19 de enero de 1971, estima la demanda y declara la legitimidad del aumento de renta en 3.452 pesetas mensuales, derivado de la cláusula de estabilización de la renta pactada en el contrato privado de arrendamiento contraído entre las partes con referencia a la vivienda y, en consecuencia, condenó al demandado a estar y pasar por

esta declaración y abonar a la entidad demandante el referido aumento de renta mensual, con efecto desde el primero de agosto de mil novecientos setenta, así como al pago de las costas.

Apelada la anterior resolución ante la Sala Primera de lo Civil de la Audiencia Territorial de Madrid, ésta dicta sentencia con fecha ocho de julio de mil novecientos setenta y uno, confirmando la del Juzgado, sin hacer expresa imposición de costas en segunda instancia.

Contra lo ocurrido, el arrendatario interpone recurso de injusticia notoria ante el Tribunal Supremo, el cual, con fecha 15 de febrero de 1972 dicta sentencia, en la que, además de considerar el defecto procesal en que incurrir el recurrente, pasa a analizar la cuestión de fondo sobre la renta del contrato de vivienda, estableciendo lo siguiente:

“CONSIDERANDO: Que en cuanto al segundo [motivo] amparado en la causa tercera del artículo 136 por violación del Decreto-Ley de 27 de noviembre de 1967, que tratándose de una cláusula de estabilización libremente pactada, al amparo de la libertad establecida por la Ley en la última parte del artículo cien, número primero, al consignar “si las partes no hubiesen convenido de modo expreso otro sistema de actualización”, su ejecución está fuera de los preceptos del Decreto-Ley de 27 de noviembre de 1967, que no le afectaba, ya que en su artículo sexto suspende la facultad conferida al Gobierno para determinar la aplicación de nuevos porcentajes de renta, es decir, los incrementos para cuya obligatoriedad era necesaria una disposición gubernativa, pero sin alcanzar su aplicación a los convenios de las partes que, según las disposiciones del Código civil, tienen fuerza de ley entre ellos, salvo que de modo preceptivo estén afectadas por disposiciones que las hagan ineficaces, pues la referencia del artículo cien, primero, de la Ley se contrae expresamente a la suspensión de la facultad de regular por Decreto la actualización de las rentas, en los casos en que para su efectividad sea necesaria tal disposición legal, pero no aplicable a los pactos válidamente establecidos, para consignar una cláusula de estabilización para llevar a cabo la actualización de la renta, razones que obligan a la desestimación del segundo motivo del recurso y como consecuencia la de éste, con costas por estimarse temeraria su interpretación.”

En definitiva, ante las alegaciones contradictorias del arrendatario recurrente, al afirmar que la elevación de rentas, en base a una cláusula de estabilización, no se ejercita un derecho reconocido en la LAU, ya que en esta Ley no se regulan en absoluto las cláusulas de estabilización, sino que simplemente las permite, sin que exista un artículo que establezca las pretendidas cláusulas, el Tribunal Supremo confirma la interpretación del artículo 100, en cuanto norma que las admite y abarca, del mismo modo que dilucida la inaplicabilidad del Decreto-Ley de 1967 respecto a las mismas por no estar expresamente incluidas en su alcance, y referirse tan sólo a los aumentos legales.

Sin embargo, según se vio, de la lectura de las cláusulas contractuales establecidas por las partes, no resulta que aquellas lo fueran de “estabilización”, puesto que la cuantía de la renta no se adecua a un índice valorativo, sino que parece cifrarse en un diez por ciento de la renta que se eleva periódicamente en favor del arrendador, desconectado de las alteraciones monetarias.

En vista de todos estos matices y cuestiones es de interés el examen más detallado de esta Sentencia, especialmente la distinción de las diversas cláusulas que suelen añadirse a los contratos de arrendamientos, la situación legal vigente respecto a ellas y el criterio de la jurisprudencia.

2. *La admisión y validez de las cláusulas de estabilización, de revisión y de elevación de renta en los arrendamientos de viviendas.*

Así como en la anterior legislación especial de arrendamientos urbanos no era viable un pacto de revisión, elevación o estabilización de la cuantía de la renta de una vivienda, por ir contra lo dispuesto en las normas imperativas de su determinación y fijeza, a partir de la legislación vigente y en base a su artículo 100, número primero, se reconoce que las partes pueden convenir de modo expreso otro "sistema de actualización".

La expresión no es muy acertada por lo que a la palabra "sistema" se refiere y hubiera sido preferible que nos hubiese hablado de "modalidad" o "modalidades" de actualización, que es lo que en realidad son. En cambio, hay que reconocer que el haber elegido el término "actualización", en vez de el de "estabilización", es más preciso, amplio y comprensivo de otras modalidades que no sean las concretas "cláusulas de estabilización" y de que puedan también entenderse incluidas las "cláusulas de revisión de renta" y las simples "cláusulas de elevación de renta", en la actualidad tan frecuentes después de que la LAU permite la libertad de dicha renta (art. 97).

Todas estas modalidades de cláusulas, bien de origen notarial, de asesorías o de gabinetes jurídicos de grandes empresas, concebidas para protegerse los propietarios de inmuebles de las alteraciones monetarias ocurridas durante el ejercicio de un contrato de tracto sucesivo como es el arrendamiento, se diferencian por su formulación, más o menos simple, hasta alcanzar una mayor complejidad y en función de una normativa legal aplicada a sectores diversos con un carácter total o parcialmente imperativo o ya dispositivo.

En la legislación arrendaticia anterior, debido al carácter imperativo establecido en cuanto a la no posibilidad de alterar la renta pactada en el momento inicial, hacía impracticable y negaba cualquier efecto a las cláusulas que se añadían en un contrato de inquilinato; tan sólo el resquicio dejado por su carácter dispositivo en cuanto a la posibilidad de renuncia al beneficio de la renta para el arrendamiento de los locales de negocio, dio paso a que la jurisprudencia pudiera reconocer como válidas ciertas cláusulas de revisión (S. 31 enero 1962) o ya anularlas (S. 24 junio 1971), siendo más bien la tónica general de recelo e inadmisión para las simples cláusulas de elevación de renta, en base a su unilateralidad y beneficio exclusivo del arrendador, así como por el efecto fraudulento que originaban al impedir la efectividad del beneficio de la prórroga forzosa en favor del arrendatario (SS. 23 febrero 1963, 1 abril 1965, 2 febrero 1966 y 7 febrero 1970); no obstante, se haya admitido su validez en otros casos (SS. 16 octubre 1956, 18 febrero 1957, 17 junio 1964, 16 octubre 1965 y 18 febrero 1971).

Tan sólo las llamadas "cláusulas de estabilización" llegan a admitirse, tanto por la posibilidad de renuncia que se permitía al beneficio de la renta como porque a través de su vía indirecta se producía una transformación de la deuda pecuniaria en deuda de valor, la cual, por lo demás, implicaba un riesgo bilateral sin beneficio exclusivo para una de las partes, aunque la inflación persistente preveyese la adecuación en alza de la renta para el arrendador; no obstante, una deflación adecuaría la renta en beneficio del arrendatario. Debido a este efecto bilateral estabilizador, se produjo la admisión de las diversas modalidades de cláusulas de estabilización ("valor moneda oro", "valor moneda extranjera", de "escala móvil", etc.), no sin ciertas vacilaciones negativas, en principio, por la jurisprudencia (SS. 13 noviembre 1952, 25 enero 1955 y 3 marzo 1962) que concluyó por declarar su plena validez (SS. 28 noviembre 1957, 30 octubre 1964, 19 diciembre 1966, 8 febrero 1967 y 26 noviembre 1968).

Con el texto refundido de la LAU de 1964 y su postura liberal, al admitir la autonomía de la voluntad de las partes en cuanto a la estipulación de la renta, se hará posible la aplicación concreta de las cláusulas de estabilización y de las demás cláusulas de revisión y elevación, tanto para los locales de negocio como para las viviendas.

Mientras que en los ordenamientos arrendaticios anteriores a la LAU vigente tan sólo era posible una revisión de la renta por presupuestos legales concretamente establecidos, en el ordenamiento actual esta revisión puede tener lugar por dos vías: por disposición de la ley o por disposición de las partes, en base a una cláusula que se añade al contrato de arrendamiento.

Igual suerte de licitud vienen a correr las elevaciones de renta establecidas contractualmente; mientras que en la ordenación arrendaticia anterior carecían de validez y eficacia, en la LAU vigente todo propietario de vivienda puede arrendarla con una cláusula de elevación de su canon arrendaticio en el transcurso de su vigencia. Suele ser frecuente que dichas elevaciones lo sean en una cuantía porcentual, como del cinco por cien, del diez, del veinte y hasta del treinta por cien del precio inicial señalado, ya mensual o anualmente. La jurisprudencia, bajo los ordenamientos anteriores, que se mostró vacilante en cuanto a la validez de este tipo de cláusulas en los contratos de arrendamiento de locales de negocio, al declarar, bien su admisión (SS. 16 octubre 1956, 18 febrero 1957, 17 junio 1964) o su negativa (SS. 1 abril 1965, 2 febrero 1966 y 7 febrero 1970), concluirá definitivamente por aceptar su validez ante el giro del ordenamiento vigente (SS. 18 febrero 1971 y 15 febrero 1972), si bien con la consideración de que esta elevación se mantenga dentro de unos límites ecuanímenes y ponderados que no hagan ilusorio el beneficio de la prórroga forzosa.

Por lo que a la Sentencia del 15 de febrero de 1972 se refiere, y en base al texto de que disponemos, creemos que no quedan bien reflejados los términos empleados por las partes para establecer el aumento de la renta pactada. Según dejamos advertido más arriba, no resulta claro si la elevación querida era la de un diez por ciento cada dos años, a partir del término de la primera prórroga (lo que supondría una mera cláusula de elevación de renta), o bien se trataba de otra cláusula de estabilización que no se transcribe en los hechos de la Sentencia y que sólo se alude por el arrendador en su petición al Juz-

gado de Primera Instancia, al manifestar “que se declare que es legítimo el aumento de rentas de tres mil cuatrocientas cincuenta y dos pesetas mensuales, derivado de la aplicación de la cláusula de actualización de rentas pactada en la cláusula tercera de las condiciones anexas al contrato de arrendamiento suscrito entre demandante y demandado”, y que tanto el Juez de Primera Instancia como el Tribunal Supremo la juzgan como una cláusula de estabilización.

De todos modos la rectitud y justeza del fallo es evidente, dado que cualquier modalidad de cláusulas de actualización (de revisión voluntaria, elevación y estabilización) son posibles y válidas con arreglo a la LAU vigente.

3. *Las modalidades de actualización legal y voluntaria de la renta.*

Otro de los aspectos fundamentales que viene a ponerse en evidencia por la reciente Sentencia de nuestro Tribunal Supremo es la duplicidad de vías por las que la renta de un contrato de inquilinato puede actualizarse.

Según el artículo 100, número primero, caben dos posibilidades:

a) La primera es aquella que comprende a las viviendas y locales de negocio que se encuentren en período de prórroga legal, para los cuales el sistema de actualización —y aquí sí que se puede hablar propiamente de “sistema”, dada la complejidad y conjunto de normas que el legislador predispone en cuanto al tiempo, vejez de los edificios, etc.— se llevará a cabo mediante Decreto, aprobado por el Consejo de Ministros, aplicando a la renta revalorizada el índice ponderado fijado por el Instituto Nacional de Estadística; en una palabra, respondiendo a todo un sistema de actualización legal de la renta.

b) La segunda posibilidad de actualización de la renta, tanto de una vivienda como de un local de negocio, es la vía voluntaria permitida por el propio ordenamiento a las partes cuando “hubieren convenido de modo expreso otro sistema de actualización”. Otro sistema de actualización no es más que las diversas modalidades ya citadas de estabilización, revisión y elevación de la renta.

Los hechos que dan lugar a la Sentencia del 15 de febrero de 1972, que comentamos, nos advierten cómo la parte arrendataria desconoce la distinción de estas dos vías estabilizadoras o intenta sacar partido de la confusión por una vía fraudulenta de la que el propio Tribunal Supremo, sin mencionarla, tiene evidencia al estimar su temeridad e imponerle las costas, puesto que dicho arrendatario invoca las disposiciones de otro precepto legislativo, como es el Decreto-Ley de 27 de noviembre de 1967, que congelaba ciertos precios, pero que no afectaba al contrato de inquilinato pactado, ya que dicha disposición se refiere tan sólo a la facultad conferida al Gobierno para determinar la aplicación de nuevos porcentajes de renta en aquellos arrendamientos que estén en situación de prórroga legal y en los que para determinar la cuantía de los incrementos y su obligatoriedad es necesaria una disposición gubernativa, pero no a los aumentos provenientes de un pacto privado ya

establecido con anterioridad que, como expresa el propio Tribunal Supremo, tiene fuerza de ley entre ellos y debe cumplirse a tenor del mismo, según dispone el ordenamiento civil común (art. 1.091 Código civil).

En definitiva, que con la LAU vigente las partes tienen varias posibilidades de actualizar sus rentas, bien acogiéndose a las revisiones legales dispuestas mediante los porcentajes que se establezcan, o ya por la vía voluntaria o pactada de establecer unas modalidades de actualización de la renta, como son las cláusulas de estabilización, las de revisión (voluntaria) y las de mera elevación.

JOSÉ BONET CORREA