

2. Los contratos de arrendamiento con cláusula estabilizadora de la renta ante la revalorización de la peseta y la congelación de precios.

(Comentario a la Sentencia del Tribunal Supremo de 22 de diciembre de 1972)

SUMARIO: 1. El panorama jurisprudencial ante medidas concretas de la Administración central.—2. Las pretensiones fraudulentas de ciertos arrendatarios de locales de negocio.—3. La posición interpretativa unánime del Tribunal Supremo.

1. EL PANORAMA JURISPRUDENCIAL ANTE MEDIDAS CONCRETAS DE LA ADMINISTRACION CENTRAL

Durante el año de 1972 el Tribunal Supremo ha debido de enfrentarse con varios casos conflictivos (SS. 15 febrero, 20 noviembre y 22 diciembre de 1972), como consecuencia de las medidas de ordenación económica que llevó a cabo el Gobierno en sus Decretos-Ley del 27 de noviembre de 1967 y 16 de agosto de 1968 (que prórroga un año más el efecto del anterior), acerca de las medidas complementarias sobre la nueva paridad de la peseta con el oro (Decreto del 19 de noviembre de 1967), con objeto de adoptar una serie de medidas que garantizaran el mantenimiento de un alto nivel de empleo, la estabilidad del coste de la vida y el equilibrio de la balanza de pagos.

Concretamente, el art. 6 del citado Decreto-Ley de 27 de noviembre de 1967, a propósito de rentas, salarios y precios, estableció textualmente que: "A partir de la publicación del presente Decreto-Ley y hasta el 31 de diciembre de 1968 inclusive, quedará en suspenso la facultad conferida al Gobierno para determinar la aplicación de nuevos porcentajes de incremento de la renta en los arrendamientos urbanos, en los casos previstos en los artículos 96, número 12, 100 números 1 y 4 y Disposición transitoria 17, así como la revisión de rentas establecida en el artículo 104 del texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 24 de diciembre de 1964. Igualmente quedará en suspenso durante el indicado plazo el percibo por parte del arrendador de nuevos porcentajes semestrales de revalorización de rentas en los supuestos previstos en los números 5, párrafo segundo y once del artículo 96 del propio texto refundido, pudiendo percibir únicamente durante el período expresado los que hubieran sido procedentes incrementar hasta la fecha de entrada en vigor de este Decreto-Ley."

Con tal motivo, las pretensiones de subida de las rentas por los propietarios o arrendatarios se vieron interrumpidas y congeladas por el poder público hasta que dictase una nueva disposición, a pesar de que el contrato de arrendamiento estuviese en situación de prórroga forzosa. De este modo, los arrendatarios se veían de nuevo protegidos por una norma de excepción, al ser considerados como la parte más débil dentro de una vinculación privada, cuya prestación económica se alteraba como consecuencia de una medida imperativa de revalorización de la peseta o moneda española.

La "revalorización" de la peseta, en cuanto decisión de poder de la Administración económica del Estado, al establecer un mayor valor a la unidad monetaria y el incremento de su poder adquisitivo, implicaba ya de por sí, automáticamente, un nuevo incremento del precio o renta de las relaciones obligatorias y contractuales existentes y en período de ejecución. A pesar de beneficiarse los acreedores de todas aquellas relaciones negociales privadas, en situación de voluntaria ejecución, no sucedía lo mismo para quienes eran acreedores de una relación jurídica impuesta, como es el caso concreto de los arrendadores que deben sufrir la prórroga forzosa, al entender el legislador que ya se les había concedido las compensaciones consiguientes con los porcentajes de subida cada dos años (artículo 100 de la LAU). Es por esto por lo que se ordena suspender, hasta nueva orden, la aplicación de dichos porcentajes de revalorización de la renta.

2. LAS PRETENSIONES FRAUDULENTAS DE CIERTOS ARRENDATARIOS DE LOCALES DE NEGOCIO

Resultaba, pues, que todo arrendatario en período de prórroga forzosa, la renta de su contrato no podía ser objeto de subida. Otros arrendatarios, como los que litigaron ante el Tribunal Supremo, de arrendamientos de locales de negocio, y que habían llevado a cabo sus contratos suscribiendo una cláusula de estabilización, vieron en estas medidas legislativas, bien de buena fe, por una interpretación errónea de ellas, o ya de mala fe, con una intención fraudulenta, el motivo o fundamento para tratar de contrarrestar los efectos de la variación de la cuantía o canon arrendaticio que implicaban sus cláusulas, invocando dichos preceptos de congelación para bloquear sus rentas a la hora de exigírseles el aumento por aplicación de la cláusula estabilizadora.

Los arrendatarios de buena fe que pretendieron la aplicación del citado Decreto-Ley de 1967 para su amparo, con objeto de que sus rentas no excediesen en cuantía superior a la que venían pagando, caían en el error de confundir los efectos de una "revalorización" (consecuencia de aumento de valor de la moneda por unas medidas tomadas directamente por el Gobierno al establecer una nueva paridad de la peseta en relación con el oro), con los constantes aumentos de los precios que, en realidad, proceden de un fenómeno contrario, la "depreciación" de la moneda (un efecto de aminoración del poder adquisitivo de la peseta como consecuencia de los diversos desequilibrios económicos provocados por la inflación).

Para el ciudadano español, acostumbrado a las prácticas de una economía autárquica y planificada, con un régimen predominantemente imperativo, se

había ido olvidando de las normas tradicionalmente liberales del Código civil y de su régimen de la autonomía de la voluntad individual, casi totalmente marginadas para los contratos de arrendamiento que había impuesto la nueva legislación especial, si bien fue recuperada en su mayor parte en cuanto a la materia de renta, posteriormente, dentro del régimen de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 vigente (artículos 98 y 100).

La subsistencia de dos tipos de normas dentro de una misma legislación especial como la arrendaticia urbana, predominando más el carácter imperativo, al mantenerse los "beneficios" de prórroga forzosa en favor del inquilino y de la renta legal, frente a otras de carácter facultativo, o de libertad para establecer los nuevos alquileres, no han sido lo suficientemente asimiladas por aquellas partes que carecían de una asesoría adecuada.

En cambio, los más avisados dentro de esta situación normativa compleja, aprovecharon la posibilidad de utilizar aquellas disposiciones que, si bien a primera vista, o materialmente, se referían a un mismo objeto, la renta, se disponían con una diferente finalidad y potestativamente se dejaba a las partes su regulación y alcance. Tal era la posibilidad de renuncia al beneficio de la renta legal en los arrendamientos de locales de negocio de un modo expreso o ya tácitamente como consecuencia de haberse pactado una cláusula de estabilización, tal como fue reconocido, más tarde, por la jurisprudencia del Tribunal Supremo (SS. 28 noviembre 1957, 31 enero 1962, 30 octubre 1964, 19 diciembre 1966, 8 febrero 1967, 28 noviembre 1968, 21 diciembre 1970, 18 febrero 1971, 15 febrero 1972 y 25 enero 1973).

En cambio, son arrendatarios de mala fe los que han pretendido aplicar los Decretos-Ley de 1967 y 1968 con una finalidad distinta a la que se disponía, como es el caso de los que habiendo suscrito una cláusula estabilizadora, o sea, pactada voluntaria y libremente para la vigencia del contrato, intentaron paralizar sus efectos de elevación de la renta. Ante una tal actitud de los arrendatarios es evidente que sus pretensiones constituyen un claro fraude a la ley.

El Tribunal Supremo, aun sin mencionar dicho fraude, parece percatarse de ello en la Sentencia del 15 de febrero de 1972, como en la actual que comentamos de 22 de diciembre de dicho año, al apreciar temeridad en la interpretación que hace el recurrente o arrendatario e imponerle las costas.

3. LA POSICION INTERPRETATIVA UNANIME DEL TRIBUNAL SUPREMO

Al Tribunal Supremo le ha bastado razonar poniendo en evidencia la distinta finalidad y los efectos diversos que se proponen los Decretos de ordenación económica frente a las pretensiones de los arrendatarios, distinguiendo la revisión de la renta, ya proceda de un modo legal o paccionado, según hace el propio artículo 100 de la Ley de Arrendamientos Urbanos vigente, al referirse a la posibilidad de revisar cada dos años los contratos en estado de prórroga forzosa, o al permitir la revisión según un "sistema de actualización" pactado por las partes.

La Sentencia del 15 de febrero de 1972 precisamente consignaba que "si las partes 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 los 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 100 de la LAU se contrae expresamente a la suspensión de la facultad de regular por Decreto la actualización de las rentas, en los casos que para su efectividad sea tal disposición legal, pero no aplicable a los pactos válidamente establecidos que consignan una cláusula de estabilización para llevar a cabo la actualización de la renta".

La Sentencia del 20 de noviembre de 1972 insiste en que el artículo 6 del mencionado Decreto-Ley de 1967 no afectó a las cláusulas de estabilización, "puesto que dicha norma se refería exclusivamente a la facultad reconocida al Gobierno para determinar nuevos incrementos de renta en los supuestos en que es necesaria una disposición gubernativa para que tales aumentos se produzcan".

La presente Sentencia de 22 de diciembre de 1972 confirma y añade, además, lo siguiente: "como quiera que la cláusula estabilizadora, libremente convenida por ambas partes contratantes, claramente determina que la renta pactada se actualizaría en la misma proporción que el aumento del coste de la vida conforme a los datos oficiales, y éste ha sido el 36 por 100 como queda dicho; es evidente que ha quedado acertadamente aplicado en la sentencia de instancia y no puede prosperar el motivo, máxime si se tiene en cuenta que la congelación de precios sólo afectó a las revalorizaciones impuestas por la Ley".

Los fundamentos legales y de equidad que deciden al Tribunal Supremo a distinguir las dos situaciones en que el arrendamiento de un local de negocio se revisa la renta, como consecuencia de una revalorización de la moneda, se debe a que en una, por la situación de prórroga legal, la misma suma o renta debida resulta inmediatamente con más poder adquisitivo, con mayor valor para el propietario o arrendador que la recibe, mientras que en la otra, cuando las partes han pactado una cláusula de estabilización, la repercusión de una revalorización no se produce hasta que llega el momento o día de la revisión pactada.

Se hace así evidente la diferencia que existe entre estas dos modalidades en que se conviene la renta de un local de negocio, aunque la finalidad sea la misma, la de lograr que el nuevo valor de la moneda no altere el logro de las prestaciones conmutativas queridas por las partes contratantes en sus relaciones obligatorias onerosas.

Por eso, cuando un arrendatario se ha comprometido a revisar su renta mediante una cláusula estabilizadora, dicha revisión no depende de un acto del legislador, como sería en el caso de la revisión legal, ordenada o suspendida por la norma dispositiva correspondiente, o por los Decretos-Leyes cita-

dos, sino que depende de lo concretamente pactado por las partes, de la modalidad de las obligaciones contraídas por ellos, debiendo cumplirse el tenor de las mismas (artículo 1.091 Código civil), tal como el propio Tribunal Supremo ha distinguido y considerado concretamente.

En definitiva, quedan bien claras las dos situaciones diversas en que puede encontrarse un arrendamiento de local de negocio ante la contingencia de la revalorización de la moneda: cuando sólo se ordena la congelación de rentas para una relación obligatoria en situación de prórroga forzosa, y la de aquella otra en que la vigencia del contrato fue pactada voluntariamente por las partes y durante ella se aplica la cláusula de estabilización pactada. Mientras que en la primera no tiene efecto la revisión de la renta hasta que el legislador lo considere oportuno, en la segunda se procederá según lo acordado por la autonomía de la voluntad de las partes.

JOSE BONET CORREA