

JURISPRUDENCIA

I. SENTENCIAS COMENTADAS

La validez de una cláusula estabilizadora de la renta en el contrato de arrendamiento de un local de negocio.

(Comentario a la Sentencia del Tribunal Supremo de 21 diciembre 1973)

SUMARIO: 1. El arrendamiento de un local de negocio con cláusula de revisión a la renta según “la variación habida en el índice del costo de la vida” y la posición de los Tribunales.—2. El fundamento legal de la validez y eficacia de la cláusula de estabilización de la renta.—3. Las condiciones de bilateralidad y posibilidad de actualización rentística.

1. *El arrendamiento de un local de negocio con cláusula de revisión de la renta según “la variación habida en el índice del costo de la vida” y la posición de los Tribunales.*

Las partes contratantes de un arrendamiento de local de negocio que habría celebrado el primero de noviembre de 1969, es decir, bajo la vigencia de la Ley de Arrendamientos de 24 de diciembre de 1964, establecieron una cláusula contractual en donde se pactaba que, después de pasados dos años de vigencia, la renta se revisaría “en más o en menos”, de acuerdo con la variación habida en el índice del costo de la vida.

Pasados los dos años, el arrendador, después de obtener el certificado correspondiente del “Instituto Nacional de Estadística”, donde se constata que la variación habida en dicho coste de la vida se plasmaba en un aumento del 20,5 por 100, exigió del arrendatario el aumento correspondiente que repercutía en la cuantía de la renta, quien se negó a pagarlo.

Entablado pleito ante el Juez de Primera Instancia, el 14 de julio de 1972 dicta sentencia diciendo que “debo declarar y declaro no válida e ineficaz la supuesta cláusula de estabilización de la condición segunda del contrato de arrendamiento, condenando como debo condenar al actor a estar y pasar por la declaración que se dicta”.

El propietario o arrendador interpone recurso de apelación contra la sentencia de primera instancia ante la Sala de lo civil de la Audiencia Territorial, la cual, el 10 de marzo de 1973, dicta sentencia fallando en su parte dispositiva que “revocando, como revocamos, la sentencia dictada... y estimando la demanda formulada... debemos declarar y declaramos válida y obligatoria para ambas partes la cláusula de revisión o actualización de la renta contenida en la condición particular segunda del contrato de arriendo del local”.

Entonces, el arrendatario no satisfecho del fallo formaliza recurso de injerencia notoria por infracción de precepto legal ante el Tribunal Supremo contra

la sentencia pronunciada por la Audiencia, basándose en los artículos 136 y 101 de la Ley de Arrendamientos Urbanos. El Tribunal Supremo, en Sentencia de 21 de diciembre de 1973, desestima el recurso en base a los siguientes considerandos: "Que la sentencia recurrida funda el fallo exclusivamente en la interpretación de la cláusula segunda del contrato de arrendamiento concertado entre las partes que litigan, sentando, en consecuencia, que ella reúne las condiciones necesarias para su validez y eficacia, toda vez que no se pretende con su contenido una elevación de manera fija, constante e indefinidamente de la renta, sino que reúne las condiciones de bilateralidad y posibilidad de actualización rentística en "más" o en "menos", ya que el módulo ha de ser siempre único, que unas veces será de aumento, y otras supondrá una baja, y que como cualquiera puede instar la revisión, en caso de que señale un descenso, podrá el arrendatario solicitarla conforme al mismo...". Además "que la fijación del módulo establecido por las partes, haciendo uso de la facultad que el artículo citado otorga a las mismas para convenir de modo expreso el sistema de actualización que eligieron, lo ha sido ponderadamente, y como ha de tenerse en cuenta, a mayor abundamiento, que la resolución impugnada sostiene y se ampara en toda doctrina jurisprudencial que cita el recurrente en su motivo segundo, desde el momento que proclama, que la cláusula especial discutida no solamente comprende los casos de "aumento", sino también los de "disminución", o lo que es lo mismo, tanto las "alzas" como las "bajas" que puedan producirse respecto al módulo que para ello se adopte, y ello a los efectos de elevación o reducción de la renta que prevé el artículo 100 de la Ley de Arrendamientos Urbanos".

Una vez más, el Tribunal Supremo viene a confirmar y ratificar cuál es su postura interpretativa respecto al artículo 100 de la Ley de Arrendamientos Urbanos vigente, en cuanto se refiere a la posibilidad que tienen los contratantes de poder convenir de un modo expreso "otro sistema de actualización", o de revisión voluntaria de la renta, pactada libremente, que no sea el de la revisión legal, así como las condiciones de bilateralidad necesarias, o de recíproco efecto, en cuanto a su contenido patrimonial, reflejado en la cuantía de la renta, a causa de las alteraciones monetarias y, por tanto, que no se trata de una elevación de una manera fija, constante e indefinida de la renta.

Dos son, pues, las cuestiones fundamentales que el Tribunal Supremo resuelve con rotundidad y claridad: a) La del fundamento legal de la validez y eficacia de una cláusula de estabilización de la renta en un contrato de arrendamiento urbano. b) La condición de bilateralidad del efecto patrimonial de una cláusula de estabilización en cuanto a la actualización de la renta.

2. El fundamento legal de la validez y eficacia de la cláusula de estabilización de la renta.

Las cláusulas de estabilización de la renta en un contrato de arrendamiento, al igual que las añadidas a otros contratos de tracto sucesivo o a largo plazo, cuyo objeto de la prestación es el dinero, lo que tratan es de que la cuantía

pactada no resulte fija o bloqueada, sino que pueda alzarse o rebajarse según sucedan las alteraciones que sufra el poder adquisitivo de la moneda objeto de pago. Se trata, pues, de un convenio privado establecido por las partes en su contrato, mediante el cual, si bien se determina la cuantía inicial de la moneda de curso legal a pagar, como equivalente de lo que reciben, dicha cuantía puede ser revisada, o determinable posteriormente, parangonando el poder o valor adquisitivo concreto que la moneda al momento inicial de la contratación con el que tenga años más tarde, referido o reflejado en un índice de valor material, ya de un producto (oro, plata, trigo, aceite, etc.), bien de otra moneda (la moneda extranjera) o incluso de un coste económico (el del nivel de vida, el laboral, el industrial, etc.).

La primera cuestión que plantean dichas cláusulas, establecidas en un contrato que contiene obligaciones pecuniarias, es la de su legitimidad; es decir, si el ordenamiento jurídico positivo permite a las partes que puedan pactar cláusulas de estabilización, tanto por lo que respecta a la movilidad de la cuantía de dinero a pagar en consideración al poder adquisitivo de la moneda de curso legal, y, de un modo más general, si el pacto no es contrario a las leyes, a la moral, ni al orden público, tal como se prescribe concreta y determinadamente en el artículo 1.255 del Código civil.

La segunda cuestión que plantea, muy unida a la anterior, es la de la validez o invalidez, eficacia o ineficacia de estas cláusulas llamadas de "estabilización" o de "actualización".

No vamos a entrar ahora en el examen detallado de la primera cuestión, que, como todos sabemos, ya cuentan con una abundante y prestigiosa bibliografía nacional (1) e internacional (2), que estudia sus motivaciones y funciones como consecuencia de las alteraciones monetarias. Lo que sí se puede concluir, dentro del panorama legislativo comparado actual, es que los distintos ordenamientos vigentes tanto las legitiman como las excluyen. Por regla general, los ordenamientos positivos europeos y anglosajones suelen excluir las cláusulas de estabilización en base a un criterio nominalista del dinero, mantenido expresa o implícitamente en sus normas públicas y constitucionales, o en sus normas privadas y civiles; es el caso de Italia, Francia,

(1) Entre otros, cfr. PELAYO HORE, *Cláusulas de estabilización*, en "Anales de la Academia Matritense del Notariado", II (1946), pp. 39 ss.; ROCA SASTRE y PUIG BRUTAU, *Cláusulas de estabilización*, en "Estudios de Derecho Privado", I (1948), pp. 251 ss.; MARTÍNEZ SARRIÓN, *Las cláusulas de estabilización monetaria*, en "Estudios de Derecho Privado", I (Madrid, 1962), páginas 520 ss.; HERNÁNDEZ-GIL, *Derecho de obligaciones*, I (Madrid, 1960), páginas 171 ss. y 341 ss., y *El problema del nominalismo en el pago de las deudas de dinero y su corrección*, en "Dictámenes", I (Madrid, 1968), páginas 427 ss.; SOTO NIETO, *Las cláusulas de estabilización y el contrato arrendaticio urbano*, en "Derecho vivo. Jurisprudencia comentada", I (Madrid, 1970), pp. 397 ss.

(2) Entre una vasta bibliografía, cfr. HUGUENEY, *Des clauses qui tendent à remédier à l'instabilité monétaire*, en "Lois Nouvelles" (1926), pp. 206 ss.; CAPUTO, *Le clausole di garanzia monetaria*. Milano, 1939; VASSEUR, *Le droit des clauses monétaires et les enseignements de l'économie politique*, en "Revue Trimestrielle de Droit Civil", 51 (1952), pp. 431 ss.; HUBRECHT, *Wertsicherungsklauseln im französischen Recht*, en "Aussenwirtschaftsdienst des Betriebs-Beraters", 11 (1964), pp. 346 ss.; DÜRKES, *Wertsicherungsklauseln*, 8.^a edición. Heidelberg, 1972.

Alemania Federal o de Inglaterra. En cambio, la nueva normativa española las acepta y consagra en su articulado, como ocurre para los arrendamientos con renta actualizada (art. 100 de la LAU vigente) (3), o para los préstamos hipotecarios (art. 219 del Reglamento Hipotecario) (4).

En cambio, es distinto el panorama del ámbito jurisprudencial comparado (5), donde esos mismos países que formalmente mantienen el principio nominalista del dinero, sus tribunales, ante las alteraciones monetarias, no dudan en derogar dicho principio en base a fundados argumentos interpretativos que lo excepcionan, bien sea en base a la buena o mala fe de los contratantes, al establecer los pactos estabilizadores, bien por el carácter imperativo o potestativo del principio nominalista, o ya por la diversa naturaleza de la deuda dineraria, según sea una obligación pecuniaria o bien se trate de una deuda de valor. Todos estos argumentos fundamentales se han esgrimido para deducir la legitimidad de las cláusulas estabilizadoras y tenerlas por válidas y eficaces ante las graves alteraciones monetarias.

Nuestro Tribunal Supremo (6), ante la inflación que aquejó a nuestra economía desde los años cuarenta hasta la actualidad, fue consciente del daño que se causó a los acreedores a largo plazo, o de tracto sucesivo, en todas sus modalidades contractuales, por lo que no dejó de admitir las cláusulas de estabilización "valor oro o plata", "valor moneda extranjera" y de "escala móvil".

Más diversa fue la suerte de estas cláusulas de actualización en el ámbito de los contratos de arrendamiento urbano, en base a su legislación especial, concretamente por la concesión al arrendatario de los llamados "beneficios", como el de la prórroga forzosa en su favor y el de la renta legal o bloqueada, donde para ciertos contratos, como el de vivienda y para los establecidos en determinados períodos, las cláusulas estabilizadoras resultaban inoperantes, sancionándose por el Tribunal Supremo como nulas (SS. 13 noviembre 1952, 25 enero 1955, 31 enero 1962, 3 marzo 1962, 23 febrero 1963 y 27 febrero 1974). En cambio, a partir de la legislación vigente de arrenda-

(3) Cfr. BONET CORREA, *La legislación de arrendamientos urbanos y las cláusulas de estabilización de la renta*, en "Revista General de Legislación y Jurisprudencia", 220-2 (1966), pp. 213 ss.

(4) Cfr. BONET CORREA, *Los préstamos hipotecarios con cláusulas de estabilización*, en "Revista de Derecho Notarial", XXIX-XXX (1960), páginas 43 ss.; MARTÍNEZ DE LA CUEVA, *La cláusula de estabilización del valor de la hipoteca*, en "Revista Crítica de Derecho Inmobiliario", 392-393 (1961), páginas 273 ss.

(5) Sobre la jurisprudencia en el ámbito anglosajón, cfr. MANN, *The Legal Aspect of Money*. London, 1938, y su traducción alemana y aumentada *Das Recht des Geldes*. Frankfurt am Main y Berlin, 1960. Para el Derecho comparado, en su más amplio alcance, cfr. ASCARELLI, *Obbligazioni pecuniarie*, art. 1.277-1.284. Bologna y Roma, 1959. En cuanto a los países de lengua alemana, cfr. VON MAYDEL, *Geldschuld und Geldwert*. München, 1974.

(6) Cfr. RAJOY SOBREDO, *Doctrina del Tribunal Supremo sobre el problema de la validez de las cláusulas de escala móvil y de elevación de renta en los arrendamientos urbanos*, en "Anuario de Derecho Civil", XXVI-4 (1973), pp. 1027 ss.; BONET CORREA, *Arrendamientos urbanos con renta actualizada (Cláusulas de estabilización y de elevación ante el Tribunal Supremo)*. Ed. Aranzadi. Pamplona, 1974.

mientos urbanos, las cláusulas de estabilización vendrán incluidas implícitamente por el artículo 100, número 1, *in fine*, cuando se permite que las partes puedan convenir de modo expreso un "sistema de actualización".

En este último sentido, la Sentencia de 21 de diciembre de 1973 dice concretamente que la "fijación del módulo establecido por las partes, haciendo uso de la facultad que el artículo citado otorga a las mismas para convenir de un modo expreso el sistema de actualización que eligieron, lo ha sido ponderadamente, y como ha de tenerse en cuenta, a mayor abundamiento, que la resolución impugnada sostiene y se ampara en toda la doctrina jurisprudencial que cita el recurrente en su segundo motivo". Efectivamente, nuestro Tribunal Supremo viene reconociendo así la validez y eficacia de estas cláusulas estabilizadoras, o de actualización, añadidas a los contratos de arrendamiento de locales de negocio (SS. 28 noviembre 1966, 8 febrero 1967, 26 noviembre 1968, 15 febrero, 7 julio y 22 diciembre 1972).

3. *Las condiciones de bilateralidad y posibilidad de actualización rentística.*

Dentro del ámbito estrictamente privatístico, las cláusulas de estabilización presentan dos cuestiones concretas: a) el de la variabilidad del *quantum*, de la suma o precio del contrato, y b) el de su efecto bilateral y conmutativo.

a) La determinación de la cuantía o precio del contrato, cuando se trata de un pago en dinero, se hace respecto de una suma que se da en moneda de curso legal. Ello responde a la condición básica, en cuanto requisito esencial de todo contrato (art. 1.261 del Código civil), que haya un objeto cierto que sea materia del contrato; no obstante, la indeterminación de la cantidad no será obstáculo para la existencia del contrato, siempre que sea posible determinarla sin necesidad de nuevo convenio entre los contratantes (artículo 1.273, *in fine*, del Código civil). A este aspecto responde el mecanismo de las cláusulas de estabilización cuando las partes contratantes, arrendador y arrendatario, pactan que la renta de su contrato parta de una cantidad fija, pero que con el paso del tiempo (uno, dos, tres o más años) dicha cuantía se vaya adecuando, o sea, determinable, en más o en menos, conforme a las alteraciones de valor que vaya sufriendo un índice económico previamente elegido. Las posibilidades de determinación de la cuantía o renta que puedan hacerse sucesivamente, según las cláusulas de estabilización, lo son sin necesidad de nuevo convenio entre los contratantes, tal como queda previsto por el Código civil.

b) Las cláusulas de estabilización, además, han de reunir las condiciones de bilateralidad y posibilidad de actualización de la renta, tanto al alza como a la baja. Este requisito de la bilateralidad es esencial en las cláusulas de estabilización, en el sentido de que han de favorecer o equilibrar el valor económico de las prestaciones según el signo de las alteraciones monetarias que se produzcan perjudicando al acreedor o al deudor. Una cláusula que sólo trate de tener un efecto exclusivo para una de las partes contratantes dejará de ser de estabilización. Es este efecto bilateral el que las distingue de otro tipo de cláusulas o pactos de elevación o reducción de la renta. El propio Tribunal Supremo ha tenido buen cuidado de diferenciar las autén-

ticas "cláusulas de estabilización" o de "actualización" (según las denomina ahora), que funcionan en beneficio de ambas partes, de aquéllas otras puestas en beneficio exclusivo de una sola de las partes; tal es el caso de las cláusulas de elevación de la renta de una manera fija, constante e indefinidamente en favor sólo del arrendador. A este respecto, el Tribunal Supremo comenzó por distinguir ambas cláusulas y concluyó con la declaración de nulidad de aquellas que carecían de esta condición de bilateralidad (SS. 31 enero 1962, 23 febrero 1963, 1 abril 1965, 9 febrero 1967, 3 octubre 1968, 7 febrero y 21 diciembre 1970, 18 febrero y 24 junio 1971, 16 junio 1973 y 9 febrero 1974).

La sentencia actual viene a confirmar esta última doctrina legal, al decir que la cláusula añadida por las partes a su contrato de arrendamiento urbano de local de negocio "reúne las condiciones necesarias para su validez y eficacia, toda vez que no se pretende con su contenido una elevación de manera fija, constante e indefinidamente de la renta, sino que reúne las condiciones de bilateralidad y posibilidad de actualización rentística en "más" o en "menos", ya que el módulo ha de ser siempre único, que unas veces será de aumento y otras supondrá una baja, y que como cualquiera puede instar la revisión, en caso de que se señale un descenso podrá el arrendatario solicitarla conforme al mismo"; y, añade, "que la cláusula especial discutida, no solamente comprende los casos de "aumento", sino también los de "disminución", o lo que es lo mismo, tanto las "alzas" como las "bajas" que puedan producirse respecto al módulo que para ello se adopte, y ello a los efectos de elevación o reducción de la renta que prevé el artículo 100 de la Ley de Arrendamientos Urbanos".

Además de estos requisitos esenciales, e imprescindibles, para que una cláusula de estabilización sea válida y eficaz, se deben considerar otros matices, entre los que destaca el de la elección del índice; la sentencia del Tribunal Supremo, que comentamos, tan sólo se refiere a que la fijación del módulo establecido por las partes lo ha sido "ponderadamente", es decir, que la elección del "índice del coste de la vida" contiene y expresa la buena fe de las partes, no es abusivo ni fraudulento. El criterio de nuestros tribunales es más amplio que el adoptado por los franceses (7), donde los módulos de valor económico elegidos por las partes han de estar directamente relacionados con la esfera de actividades en las que el contrato de arrendamiento urbano se desenvuelve, como sería el del precio del metro cuadrado de la construcción, el nivel de salarios de este sector, el precio de los materiales que en ella se emplean, etc. Si falta la adecuación y existe una desconexión entre el índice del valor y la naturaleza del contrato, la cláusula estabilizadora se considera como nula; otra cuestión, también planteada por la jurisprudencia, fue si la nulidad afectaba a la totalidad del contrato o solamente a la cláusula; solución esta última que prevalece para evitar el fraude.

José BONET CORREA

(7) Cfr. SERRES, *Conflits dans les baux commerciaux*, en "Journal des Finances", 16 abril 1974, p. 356.