

JURISPRUDENCIA

1. SENTENCIAS COMENTADAS

El pacto de elevación de la renta en un local de negocio según “el valor adquisitivo de la peseta”.

(Comentario a la Sentencia del Tribunal Supremo de 5 de marzo de 1974)

SUMARIO: 1. El acuerdo de las partes y el criterio jurisprudencial.—2. Principios normativos y disposiciones vigentes en el régimen legal de los arrendamientos urbanos en cuanto a la renta.—3. La necesidad de distinguir el pacto de elevación de la renta de una cláusula estabilizadora.

1. El acuerdo de las partes y el criterio jurisprudencial.

El primero de enero de 1966, es decir, vigente ya la Ley de Arrendamientos Urbanos actual, una sociedad anónima, propietaria de dos locales de negocio, los arrienda a dos inquilinos conjuntamente para explotarlos como tales, estipulando los contratantes que, a partir del cuarto y quinto año de vigencia de los contratos respectivos se revisaría la renta pactada, “revisión que podrá instar la sociedad arrendadora para que dicha renta se aumente en la misma proporción que hubiese experimentado la baja del valor adquisitivo de la peseta, atendiendo a los precios medios establecidos por el Instituto Nacional de Estadística”.

Pasados los años previstos, según se había convenido por los contratantes, la sociedad reclama el porcentaje de elevación de la renta, en vista del certificado que pide al Instituto Nacional de Estadística, donde consta que se produjo un aumento del 23,7 por 100 y del 24,3 por 100. Por vía notarial, los arrendatarios contestan diciendo “que nos es imposible acceder a sus deseos del incremento de la referida renta, por ser nulas, como ustedes saben, las cláusulas que citan”.

Planteado el pleito por la sociedad arrendadora, el Juez de Primera Instancia dicta sentencia el 4 de diciembre de 1972, pronunciándose del siguiente modo: “Fallo: Que desestimando la demanda promovida por el procurador señor X, en nombre y representación de la sociedad mercantil Y, contra D. A. y D. B., debo absolver y absuelvo de aquélla a los demandados”.

Interpuesto recurso de apelación contra esta sentencia por la representación de la demandante, la Sala de lo Civil de la Audiencia Territorial dicta

sentencia el 16 de mayo de 1973, confirmando la sentencia del Juez de Primera Instancia.

Frente a este nuevo fallo, la sociedad demandante formaliza recurso de injusticia notoria ante el Tribunal Supremo, el cual dicta sentencia el 5 de marzo de 1974, considerando que lo que se trata de saber es si las estipulaciones contractuales "son válidas y eficaces y, por tanto, han de causar incremento de la renta pactada en ellas, como pretende la parte recurrente, o si por ser ilegales, según se expresa en la sentencia recurrida, no han de originar aumento de la renta". Y continúa: "Considerando que evidentemente los preceptos relativos a la renta, que tuvieron carácter de derecho necesario, con anterioridad a la Ley de Arrendamientos Urbanos, de 31 de diciembre de 1946, pasaron a ser, posteriormente, normas de derecho dispositivo, quedando sometida la regulación de la renta a la voluntad de las partes, de conformidad con el principio contractual de la autonomía de la voluntad, estableciendo en el artículo 1.255 del Código civil libertad contractual más amplia en lo concerniente a la cuantía de la renta, en los arrendamientos de locales de negocio posteriores a la Ley de Arrendamientos Urbanos de 22 de diciembre de 1955, que se extendió por el artículo 97 de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos a las viviendas arrendadas con posterioridad a la vigencia de ésta; así pues, es igualmente indudable la licitud de establecer medios correctores de las posibles variaciones que, de hecho, puede experimentar el poder adquisitivo del dinero. Ahora bien, tampoco ofrece duda que no se puede atribuir validez y eficacia a los medios correctores cuando únicamente pueden implicar constante elevación de la renta, sin posibilidad, a la vez de disminuirla, en el supuesto contrario en que bajen los índices fijados como módulos reguladores, es decir, que éstos, dada la finalidad que se les atribuye —adecuación del poder adquisitivo del dinero a las variaciones del coste de la vida— han de producir efectos en lo relativo a la cuantía de la renta, tanto en el caso de devaluación como de revaluación del dinero, ni tampoco pueden causar aumento constante, fijo e indefinido de la renta, ya que ello alteraría la proporcionalidad equitativa, haría ilusoria la prórroga contractual y facilitaría la irrenunciabilidad de ella." Además: "Considerando que, dado el contenido de las estipulaciones mencionadas, en relación con el número 15 del contrato de 1 de enero de 1966 y la 13 del otro, la revisión de la renta que únicamente podrá instar la sociedad arrendadora, sólo contempla el supuesto de aumento de ella, derivado de "la baja del poder adquisitivo de la peseta"; por tanto, queda excluido el de disminución de la renta, por incremento de dicho valor adquisitivo; es indudable que así como para la sociedad mencionada esas cláusulas son estabilizadoras del contenido de la obligación pecuniaria, ya que al causar incremento de la renta la baja del poder adquisitivo del dinero puede conservar éste el valor estimativo tenido en cuenta al contratar, no lo son respecto a los arrendatarios, hoy recurridos, precisamente porque no se prevé el supuesto de aumento del valor adquisitivo del dinero, de verificación posible, y por ello el índice fijado como medio corrector únicamente puede originar aumento de la renta para ellos, de manera indefinida por no haberse establecido una limitación temporal; todo lo cual evidencia una insuficiente relación causal en cuanto a la invalidez e ineficacia de dichas estipulaciones, por aplicación de la doctrina de esta Sala,

consignada en las sentencias de 23 de febrero de 1963, 21 de octubre de 1970 y 25 de enero de 1973, entre otras, relativas al contenido de la libertad de estipulación de la renta, establecida en el artículo 97 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, que no puede tener la amplitud, por lo ya expresado, que pretende la parte recurrente." También se aprecia temeridad en la parte recurrente, declarándose no haber lugar al recurso de injusticia notoria.

Esta sentencia que pasamos a examinar, a nuestro juicio, sería congruente si estuviese ante un caso regido por la anterior Ley de Arrendamientos Urbanos de 1956, con la que coincide la doctrina de su propia Sala de las sentencias citadas, pero no para el caso de autos plenamente regido por la Ley de Arrendamientos Urbanos vigente. Desde la publicación del texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 24 de diciembre de 1964, la situación legal para la renta, tanto en las viviendas como en los locales de negocio, ha dado un giro de noventa grados por lo que se refiere a las posibilidades de su libre estipulación. Y esta nueva situación, si bien aparece mencionada en la actual sentencia en cuanto a la recuperación de la libertad contractual tal como aparecía tradicionalmente recogida por el artículo 1.255 del Código civil, no obstante y paradójicamente queda amputada por una consideración —a nuestro juicio errónea— al confundirse lo que es un aumento pactado de la renta con los que se creen "medios correctores" o "cláusulas estabilizadoras de la obligación pecuniaria"; mientras al juzgador le pasa desapercibida la primera posibilidad, de un aumento de la renta pactado, según concede facultativamente el artículo 98 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, en la segunda no se acaba de dar una interpretación correcta.

Por tanto, es necesario que queden aclaradas las cuestiones siguientes: a) el alcance potestativo del artículo 97 de la Ley de Arrendamientos Urbanos en cuanto a la libertad de estipulación de la renta y los límites concretos de mala fe, abuso o fraude en que pudieran incurrir las partes contratantes; b) la necesidad de distinguir el supuesto legal de posibilidad de aumento o reducción de la renta por pacto entre ellas (artículo 98 de la LAU) y cuando se trata de cláusulas de estabilización u otro "sistema de actualización", tal como posibilita el artículo 100 de la LAU vigente; c) la no existencia de una lesión, ilicitud o fraude en la "ecuación renta-prórroga".

La nueva situación jurídica que plantea esta sentencia ha pasado desapercibida al juzgador, ya que no se ha tenido en cuenta lo dispuesto por el legislador, cuando en el artículo 98 de la LAU vigente se dice textualmente: "La renta de las viviendas y locales de negocio a que se refieren los artículos anteriores podrá ser objeto de aumento o reducción por acuerdo de las partes." ¿Cómo es posible decir que el aumento de la renta previsto por las partes es ilegal, inválido e ineficaz?

2. Principios normativos y disposiciones vigentes en el régimen legal de los arrendamientos urbanos en cuanto a la renta.

Nuestros defectos humanos de mentalización son difíciles de desarraigar cuando después de un largo período de legislación imperativa, altamente

“motorizada”, como dice RIPERT, nos tenía acostumbrados a una legislación extravagante y de excepción, producto temporal de graves trastornos bélicos repercutiendo en lo social y en lo económico de las relaciones civiles. Una vez superadas aquellas circunstancias, el retorno a una normativa más clásica y normalizada no se produce sin olvidar el impacto que nos dejaron aquellas medidas y mandatos excepcionales y, a veces, como ocurre en el texto refundido de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos, todavía quedan preceptos, como el de “beneficio de la prórroga forzosa del contrato” a favor del arrendatario, que requieren matices interpretativos acoplados a los nuevos márgenes de la autonomía de la voluntad restaurada.

Es precisamente el Tribunal Supremo quien, con su avanzado espíritu de realismo y de sensibilización social, materializa este progreso en la realización de la justicia, contribuyendo a poner en práctica la debida extensión que comporta esta base esencial de la libertad humana en el ámbito de la contratación privada; sin embargo, otras veces —afortunadamente las menos— es la rutina o el error los que nos sorprenden.

La actual sentencia comienza pronunciándose correctamente al confirmar lo que ya tenía declarado en otras (SS. 25 enero 1973, 23 abril 1973 y 27 febrero 1974) respecto a la nueva apertura de la autonomía de la voluntad, en cuanto a la libre disposición de pactar la renta, en contraste con la normativa anterior. Sin embargo, después de reconocer esta restauración, el juzgador deja de tomar en cuenta para el caso de autos el precepto potestativamente dado por la LAU vigente para el supuesto de que las partes “por acuerdo” (art. 98) establezcan la posibilidad de un aumento de la renta, como así lo hicieron. El pacto de aumento hecho por las partes viene considerado como un “medio corrector”; que se trataba de un “medio corrector”, es cierto, puesto que las partes, ante la inflación de la peseta, mejor dicho, el arrendador pacta la revisión de la renta a base de aumentarla en su cantidad según la baja del poder adquisitivo que se va produciendo de nuestra moneda de curso legal. Precisamente porque tan sólo se pacta el aumento, no se trata de una cláusula de estabilización, sino de un pacto de elevación de la renta. La cuestión, pues, que se presenta es la de si la Ley de Arrendamientos Urbanos vigente permite un pacto de tal clase, ya que los anteriores ordenamientos no lo admitían, bien se tratase de un aumento unilateral por la sola voluntad del arrendador, ya fuese por ambas partes durante la contratación o durante la vigencia del contrato. Sin embargo, la vigente LAU de 1964, en su artículo 98, permite el aumento de la renta cuando lo han pactado bilateralmente.

El juzgador, sin atender a lo nuevamente permitido, se dedica a encajar el supuesto dentro del supuesto de las cláusulas de estabilización que, con arreglo a la legalidad anterior, fueron solamente permitidas cuando eran auténticos medios correctores de las alteraciones monetarias (inflación y deflación), es decir, de carácter bilateral, que repercutiera en ambas partes contratantes ante la posibilidad de una u otra situación, por la cual, si las cláusulas solamente favorecían una de las partes (en el caso de inflación siempre al arrendador), al menos debía dejarse la posibilidad de que al llegar tiempos deflacionistas también favoreciesen al arrendatario; por eso, la sola excepción permitida (aunque polémica en cuanto a su validez e invalidez) fue la posi-

bilidad de que las partes se hubiesen acogido a la renunciabilidad del beneficio de la renta legal de los locales de negocio (art. 2 y 6 de la LAU de 1946 y de 1956, respectivamente) a través de una cláusula de estabilización; tan solo y exclusivamente en este caso los tribunales han permitido la revisión de la renta una vez llegado el término fijado por ellas y, como es esencial en dichas cláusulas, sólo eran válidas y eficaces si se producía ese efecto bilateral y conmutativo, esencial en ellas, es decir, que no supusieran, en principio, tan sólo un aumento, sino también la posibilidad de su rebaja en función de la alteración monetaria que ocurriese. Y digo en principio porque realmente en las últimas décadas, dada la inflación imperante, el efecto es casi siempre el aumento de la renta y no su rebaja; de aquí que quien no es un experto, al pactar una cláusula correctora de las alteraciones monetarias, prevea el aumento y no la estabilización, con el consiguiente efecto de nulidad ante dicha legalidad anterior. Por eso, cuando las partes contratantes, o el arrendador, presionando al arrendatario, imponía una cláusula contractual con el solo efecto unilateral del aumento, el Tribunal Supremo la desenmascara distinguiendo las auténticas de “estabilización” o “actualización”, considerándolas válidas y lícitas, de las otras, o de mera “elevación” de la renta, sancionándolas como inválidas e ilícitas, sobre todo por el fraude que implicaban al forzar al arrendatario y eliminarle prácticamente el ejercicio de su derecho de prórroga. De aquí que naciese esa doctrina legal del Tribunal Supremo, que ahora también se invoca (SS. 17 junio 1964, 1 abril 1965, 2 febrero 1966, 9 febrero 1967, 3 octubre 1968, 7 febrero 1970, 16 junio 1973 y 9 febrero 1974).

Ahora bien, una vez revisada la legislación arrendaticia urbana, si bien se sigue manteniendo la “renta legal” para los contratos celebrados con anterioridad, se rechaza el principio de bloqueo de las rentas y se sustituye por el principio de revalorización (1), instaurando para los nuevos contratos —como en el caso de autos— la plena autonomía de la libertad de las partes en cuanto a la fijación de la cuantía de la renta, no sólo para el momento inicial de la contratación, en cuanto a su determinación que “será la que libremente estipulen” (art. 97), sino también la que convengan (“por acuerdo de las partes”) (art. 98), inicial o posteriormente, para elevarla o reducirla.

3. *La necesidad de distinguir el pacto de elevación de la renta de una cláusula estabilizadora.*

Por lo que aparece en la sentencia que comentamos, este cambio de mentalidad y de principios (del de bloqueo al de revalorización) resulta todavía difícilmente asimilable, a pesar de su constatación legal expresa en el nuevo ordenamiento para los arrendamientos urbanos.

(1) Véase el “Capítulo IX. De la renta, su revisión y de la fianza” de la LAU vigente (arts. 95 a 106), donde la renta antigua es revalorizada (artículo 95) y se establecen unos índices de revalorización (art. 96) y una renta revalorizada (art. 100).

Para el juzgador, "la libertad de estipulación de la renta, establecida en el artículo 97 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, no puede tener la amplitud, por lo ya expresado, que pretende la parte recurrente". Lo ya expresado por el Tribunal, según queda constatado en los considerandos transcritos de la sentencia, es la consideración que hace del pacto de elevación acordado por las partes, como de una cláusula de estabilización, error no admisible según la doctrina de la propia Sala. Lo que pasa, repetimos, es que si en la legislación anterior esos pactos de elevación eran ilegales hoy no lo son, según el artículo 98 de la LAU vigente, ya que los contratantes pueden acordar el aumento de la renta de su contrato; por tanto, el pacto no es ilegal, sino válido y eficaz. Incluso la sentencia comete la injusticia de rechazar la doctrina de los actos propios invocada por el recurrente, al decir que "no es de aplicación cuando, como en el caso de autos, no son eficaces en Derecho, por no haber sido realizados conforme a Ley"; ¿a qué Ley?, tenemos que preguntarnos, pues el citado artículo 98 permite el pacto de elevación de la renta, la injusticia no sólo se hace de oficio con la pérdida de lo estipulado por las partes y del depósito para recurrir, sino que es "sagrante", al añadirse "la apreciación del elemento subjetivo de temeridad en la parte recurrente". Ahora resulta que obrar conforme a la Ley es temeridad; si al juzgar con rutina falta la prudencia y el olvido del precepto legal es evidente que no se puede ser tan duro en sancionar.

No es en esta línea de los reproches, sino del interés patrimonial de las partes, donde el alcance interpretativo de las normas hace necesario ver si se ha obrado legal o ilegalmente. Para el juzgador la ilegalidad se da en dos puntos: vulneración de su doctrina respecto a las cláusulas de estabilización y fraude a la irrenunciabilidad de la prórroga forzosa.

Ya hemos visto que la doctrina del Tribunal Supremo, concretamente con arreglo a la legislación anterior, distinguía las propias cláusulas de estabilización, válidas, y las impropias cláusulas de elevación de renta, inválidas; sin embargo, esta doctrina valedera para un ordenamiento como el anterior, ya no lo es para el vigente, ante el artículo 98, que permite el pacto de aumento o elevación de la renta.

En cuanto al segundo punto de vista del juzgador, del fraude a la irrenunciabilidad, a la prórroga, a mi juicio, viene planteado también desde la perspectiva legal anterior y no de la vigente, por lo que es necesario su replanteamiento. Si ahora las partes pueden pactar el aumento de la renta, ¿cuáles son los límites del alcance de la autonomía de la voluntad de los artículos 97 y 98 de la Ley de Arrendamientos Urbanos vigente?

En general, el alcance que tiene el principio de autonomía de la voluntad viene concretado por el artículo 1.255 del Código civil, donde "los contratantes pueden establecer los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por conveniente, siempre que no sean contrarios a las leyes, a la moral, ni al orden público"; de manera que si el pacto o cláusula, como el de autos, no fue contrario a la Ley, al permitirlo el artículo 98 de la LAU vigente, es legal. Ahora bien, como el ejercicio de los derechos y de las obligaciones ha de acomodarse a las reglas de la buena fe y habrán de rechazarse las pretensiones que impliquen manifiesto abuso o ejercicio anormal de un derecho o constituyan un medio para eludir la aplicación de la norma impera-

tiva, que deberá prevalecer en todos los casos frente al fraude de la Ley (artículo 9 de la LAU vigente), se plantea la cuestión de límites de la autonomía legal de las partes, concretamente en el caso de la conocida "ecuación renta-prórroga" del arrendatario, de naturaleza irrenunciable (artículo 6 de la LAU vigente). Si en la legislación anterior, en principio, cualquier pacto de aumento era ilegal, en la actual ya no lo es; pero todavía se hace necesario examinar si el aumento legal de la renta es normal o anormal, o constituye un medio para eludir la prórroga forzosa, privilegio todavía mantenido por la legislación vigente. Como aquí ya entramos en materia del ámbito del juzgador y de su arbitrio judicial, según el caso, tan sólo podemos opinar sobre la cuestión concreta que fue objeto del caso de autos: la de si el aumento de la renta, según la misma proporción que hubiera experimentado la baja del poder, o valor adquisitivo de la peseta, atendiendo a los precios medios establecidos por el Instituto Nacional de Estadística, es razonable, normal o anormal, impidiendo al arrendatario el ejercicio de la prórroga del contrato.

A nuestro juicio, que un contrato de tracto sucesivo, como el de arrendamiento urbano, aumente su renta en la proporción con que se deprecia la peseta, supone mantener la equivalencia de las prestaciones inicial, un mismo poder adquisitivo; de lo contrario, el arrendador verá disminuido su poder adquisitivo y con ello la proporcionalidad económica también disminuida en la relación contractual contraída. Ahora bien, si en el ordenamiento anterior el arbitrio judicial podía tener los límites imperativos de las normas de bloqueo, actualmente, no las tiene en cuanto a la posibilidad del aumento de la renta pactado bilateralmente en el propio contrato. Dada la proporcionalidad y equivalencia de los valores económicos que integran las prestaciones contractuales, uso y disfrute del local de negocio (que pone al día siempre los precios de sus ventas) y renta actualizada, o aumentada, en la proporción en que se devalúa la peseta (siempre ateniéndose a un índice oficial como el pactado del Instituto Nacional de Estadística), no puede vulnerarse —y de hecho no se vulneró, pues, de derecho viene autorizado el aumento por el artículo 98 tantas veces olvidado— la pretendida por el juzgador ecuación "renta-prórroga", facilitando la irrenunciabilidad; si el aumento de la cuantía de la renta se opera de la misma manera que para una cláusula de estabilización, con arreglo a un índice económico oficial, el deudor obtendrá un beneficio indirecto por la depreciación de la peseta, que perjudicará al acreedor más y más con el tiempo que va pasando durante la vigencia del contrato; el arrendatario se verá angustiado si el aumento de la renta estuviere en proporción a un índice económico especulativo, o ajeno a las circunstancias en función de la locación, como sería en el caso de un índice valor oro, u otro producto ajeno a la construcción de viviendas; entonces podría decirse que el aumento de la renta supondría desequilibrio económico en cuanto a las prestaciones; pero, respecto a la propia moneda de curso legal, su valor y poder adquisitivo no es posible que ponga al arrendatario en condiciones de no poder ejercer la prórroga forzosa del arrendamiento; si ello fuese así es que el Estado está defraudando a sus súbditos con la moneda que emite; precisamente, los Tribunales de justicia son el poder judicial que ha de moderar los desmanes del poder ejecutivo en la organización de un Estado de Derecho. Cuando el Estado no reprime la inflación

causa un grave perjuicio a sus ciudadanos; es el medio de detraerles sus ahorros indiscriminadamente; esta sustracción a nivel de la contratación privada se evidencia en el beneficio que obtiene una parte frente a la otra, beneficio injustificado que sorprende la buena fe de las partes, si no se han previsto los remedios correctores, tales como son los ahora autorizados por la LAU vigente: aumento pactado de la renta (art. 98) o una cláusula de estabilización (art. 100).

José BONET CORREA