

II. SENTENCIAS ANOTADAS

Cláusula de estabilización de la renta de un local de negocio considerada como ineficaz por falta de una operación aritmética básica.

*(Sentencia del Tribunal Supremo
de 11 junio 1974)*

A. *Los hechos*: El propietario de un local de negocio lo arrienda el 17 de mayo de 1967, de acuerdo con las disposiciones de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964, en cuyo art. 100 se le autoriza a pactar un sistema de actualización, por lo que, en una de sus cláusulas contractuales, establece que: «Ambas partes contratantes convienen que la renta estipulada en el presente contrato se acomodará cada dos años a las variaciones del coste de la vida, de acuerdo con los índices que fija la Dirección General de Estadística, tomando como base la existente en la fecha del contrato».

Pasados cinco años, el arrendador, previo certificado del Instituto de Estadística, donde se concreta que el índice general del costo de la vida en el período de octubre de 1965 a octubre de 1970 supone un incremento del 31 por 100, exige del arrendatario se cumpla el compromiso, sin ser atendido.

B. *Los tribunales de instancia*: Entablado pleito, el Juez de Primera Instancia, el 2 de octubre de 1972, sentencia que es legítimo el aumento de 660 pesetas con 48 céntimos mensuales, a partir del 1 de enero de 1972 para el precio del arriendo.

Interpuesto recurso de apelación por el arrendatario, la Audiencia Territorial revoca la sentencia y desestima la demanda del arrendador, imponiéndole incluso las costas.

El arrendador, entonces, eleva recurso de injusticia notoria ante el Tribunal Supremo, quien dicta Sentencia el 11 de junio de 1974, declarando no haber lugar al recurso de injusticia notoria en base a los siguientes razonamientos: «Considerando: que la sentencia recurrida rechaza la reclamación referente al aumento de renta, fundamentalmente, por estimar no probado que la revisión en favor de la arrendadora implique la exigencia a la arrendataria de la cantidad solicitada en la demanda, a cuya conclusión llega, considerando el contenido de la certificación del Instituto Nacional de Estadística, acompañado con la demanda como documento número dos, y, además, por no haber aducido la actora ninguna razón, ni indicado el resultado de ninguna operación aritmética básica, para apreciar que es correcto el aumento de renta solicitado».

C. *Anotación*: No acabamos de entender cómo el Tribunal Supremo pueda decir que no queda probada la exigencia de la parte arrendadora respecto de la arrendataria en cuanto a la revisión de la renta, si existe un contrato con una cláusula estabilizadora claramente constatada, por lo demás, legitimada por el art. 100 de la LAU vigente. Más extraño, todavía, es el razonamiento de que no fue indicado el resultado de ninguna operación aritmética-básica, cuando el propio arrendador, ante el Juzgado de Primera Instancia, deja concretada numéricamente, y éste lo ratifica, la cuantía de elevación de la renta, repetida en su alzada ante el Tribunal Supremo.

Si hacer justicia es «*suum quique tribuere*», debiera de tenerse en cuenta, sobre todo en cuestiones patrimoniales constatadas (no vitales, sino nimias, como la presente en autos), más el fondo del asunto que el dar mayor importancia a ciertas apariencias formales que, por lo demás, en el caso presente quedan cubiertas. Legal, dogmática y equitativamente no cabe rechazar actualmente una cláusula de estabilización en un arrendamiento de local de negocio según nuestro Derecho positivo; correctamente pactada, por su naturaleza bilateral y conmutativa, atendida por las partes contratantes en cuanto a sus extremos legales (art. 100 LAU 1964), es eficaz y lícita por quedar concretada y demostrada en el certificado oficial la cuantía del valor del índice de actualización de la renta. Humana y equitativamente —valores esenciales en quienes deben ser los más auténticos veladores de la justicia— tampoco pueden ser desconocidas estas cláusulas, cuando a un arrendador (en este caso representante de unos huérfanos) se le suprime por una consideración formalista (que no llega a ser auténticamente formal) de un justo interés patrimonial que ha dejado de percibir y que mitigaría el rebajado poder adquisitivo de una cuantía arrendaticia muy castigado por la actual inflación imperante.

Si el no haber «indicado el resultado de ninguna operación aritmética-básica, para apreciar que es correcto el aumento de renta solicitado», según dice la Sentencia, es causa de rechazo e ineficacia de una cláusula estabilizadora (que, por lo demás, repetimos, se aportaba con el comprobante del índice o certificación del Instituto de Estadística), pone a los letrados ante una exigencia de que no se equivoquen en sus matemáticas so pena de la nulidad de sus alegaciones y defensas.

Lo triste es el apreciar la crisis de responsabilidad que se agudiza en nuestros días; da la sensación de que prevalece lo accesorio y formal ante lo sustantivo y principal; además del sentido equitativo en el mundo patrimonial, ¿qué se ha hecho de la buena fe del arrendador acogido a las disposiciones legales? Si la cláusula de estabilización pactada por las partes es lícita y válida según el art. 100 de la LAU de 1964 y se aporta el certificado del valor del índice, ¿es que ya no puede funcionar la justicia por no hacerse una multiplicación? Hasta ahora hemos creído que hacer justicia no es hacer una operación aritmética, sino constatación de las acciones humanas dentro de un contexto legal, o consuetudinario, y la primacía de unos principios hasta ahora incommovibles: «*honestum vivere, alrerum non laedere, suum cuique tribuere*». Y si no hay que dañar a otro y dar a cada uno lo suyo, hay que dar el aumento de renta legalmente autorizado, sea indicando o sin indicar el resultado de una operación aritmética (que es cosa accesorio y nimia), pero, hay que darlo.