

2. CLAUSULA DE ACTUALIZACION DE LA RENTA DE UN LOCAL DE NEGOCIO SEGUN LAS VARIACIONES DEL SALARIO MINIMO

(Comentario a la Sentencia del Tribunal Supremo de 2 de diciembre de 1977)

SUMARIO: 1. El caso contemplado y las sentencias de instancia y casación.—2. La posibilidad legal de un pacto de elevación de la renta.—3. Las cláusulas de estabilización y las cláusulas de elevación de la renta en los arrendamientos urbanos.—4. Los límites concretos a la libertad del establecimiento pactado de la cuantía de la renta en los arrendamientos urbanos.

1. EL CASO CONTEMPLADO Y LAS SENTENCIAS DE INSTANCIA Y CASACION

El día 6 de julio de 1973 se lleva a cabo un contrato de arrendamiento de un local de negocio entre dos partes, la persona jurídica ISFSA y la persona física MPR, de acuerdo con lo dispuesto en la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964.

Las partes convienen una renta de cincuenta mil pesetas al mes, si bien en la cláusula segunda del contrato se acuerda que, por obras, a dicha renta se le deducirán veinticinco mil pesetas mensuales durante los dos primeros años, veinte mil mensuales durante los dos años siguientes y quince mil a los dos años sucesivos. Además, una cláusula tercera dice que “el precio del arriendo será ajustado cada año a las variaciones que tenga el salario mínimo interprofesional para obreros”.

El arrendatario entabla juicio pidiendo la nulidad de las cláusulas suscritas y el Juez de Primera Instancia declara “nula y sin valor ni efecto alguno la cláusula tercera del contrato de arrendamiento del local”; igualmente, “se declara nula y sin valor ni efecto alguno la cláusula segunda, en relación con los documentos de la misma fecha”, “por encubrir un verdadero aumento de renta, declarando, en consecuencia, que la renta contractual era la de veinticinco mil pesetas, elevada voluntariamente a treinta mil doscientas cincuenta pesetas”.

Interpuesto recurso de apelación contra la sentencia de Primera Instancia por el arrendador y demandado, la Audiencia Territorial dicta sentencia confirmando, en parte, la sentencia apelada, estimándola parcialmente, si bien declara “nula y sin valor ni efecto alguno la cláusula tercera del contrato de arrendamiento otorgado entre las partes el seis de julio de mil novecientos setenta y tres”.

El propietario y arrendador del local de negocio, insatisfecho de este fallo, interpone recurso de casación por infracción de Ley contra la sentencia de la Audiencia ante el Tribunal Supremo, el cual, por Sentencia.

de 2 de diciembre de 1977, declara no haber lugar al recurso de casación por infracción de Ley, en base, fundamentalmente, al siguiente considerando:

“CONSIDERANDO: Que los dos primeros motivos de este recurso pueden agruparse para su estudio; pues, si en el segundo de ellos se alega la violación del artículo noventa y siete de la Ley de Arrendamientos Urbanos en cuanto establece la libertad de contratación en los contratos que por primera vez se conciertan entre arrendatario y arrendador; en el segundo se alega la indebida aplicación del antecedente jurisprudencial que la instancia tomó como base para acordar la anulación de la cláusula tercera del contrato en cuestión; y son desestimables ambos motivos; el primero, porque, por obra precisamente de esa doctrina invocada en el segundo motivo, la libertad de contratación no es absoluta, teniendo como límite el que no resulte ilusorio el derecho de prórroga forzosa, prescrito en el artículo cincuenta y siete de la Ley de Arrendamientos Urbanos, especialmente este último, que es lo que ocurriría con un pacto de estabilización sólo al alza y el segundo motivo porque, como alega la instancia, la referencia a los “incrementos del jornal mínimo interprofesional”, como módulo de estabilización, es una cláusula sólo de incremento; pues, no sólo por las preocupaciones sociales que privan en las relaciones laborales, sino por la constante elevación del nivel de vida en una sociedad civilizada, ni siquiera teóricamente es previsible una regresión de precios salariales en general, aunque en determinada profesión pueda bajar, convirtiéndose por tanto la cláusula aludida, por obra del módulo elegido, “salario mínimo”, no en una cláusula de estabilización, sino en una cláusula de incremento, que de no anularse conculcaría, precisamente, el criterio sentado por esta Sala en las sentencias aludidas por el motivo”.

A esta Sentencia de 2 de diciembre de 1977 hay que ponerle serios reparos fundamentales, tanto por el olvido que evidencia respecto a ciertas normas (art. 98 LAU), como por la postura contradictoria que presenta con su propia doctrina legal, al haber declarado como válidas las cláusulas de elevación de la renta en base a un “salario mínimo” en dos casos análogos (SS. 30 octubre 1964 y 25 enero 1973). Además, la doctrina de la Sala, respecto a la llamada “ecuación prórroga-renta”, ya no puede ser aplicada en los términos simples que permitían las legislaciones anteriores de arrendamientos urbanos de 1946 y 1956, donde cualquier pacto contrario al beneficio de la renta, es decir, a su fijeza y bloqueo, se consideraba como un acto contrario a sus normas imperativas y, por tanto, nulo. La legislación vigente, al haber restaurado el principio de autonomía de la voluntad de las partes en cuanto a la libertad de la renta (art. 97) y, lo que es más, al haber permitido el pacto de su aumento (art. 98), a pesar de subsistir la norma imperativa sobre el beneficio de la prórroga forzosa para el arrendatario (art. 57), ya no será suficiente que su vulneración se produzca por el solo hecho de que se pacte un aumento o incremento de la renta, como sucedía antes, sino que, ahora, será necesario probar el abuso de ese derecho potestativo, o el fraude a la Ley cometido (art. 9) de la cuantía excesiva y anormal pactada. Se

trata, pues, de ponderar el alcance de ciertas normas permisivas que dan derecho a las partes a establecer paccionadamente una renta que puede ser actualizada (art. 100, n.º 1 *in fine*), en vista de las alteraciones monetarias existentes, ya que el “sistema de actualización” permitido a las partes incluye tanto las llamadas “cláusulas de estabilización”, como las “cláusulas de elevación” o incremento de la renta.

De aquí la necesidad de examinar concretamente, una vez más, cada una de estas cuestiones tan importantes, no sólo para evidenciar la justicia o injusticia del caso sentenciado, sino para conocer el alcance interpretativo de la autonomía de las partes concedida por la legislación vigente de arrendamientos urbanos respecto a la renta.

2. LA POSIBILIDAD LEGAL DE UN PACTO DE ELEVACION DE LA RENTA

En primer lugar, hay que partir de la situación normativa establecida en la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos para los arrendadores y arrendatarios, respecto a la determinación de la renta, que difiere de las anteriores regulaciones legales de 1946 y 1956, al haber restaurado la plena autonomía de la voluntad de las partes contratantes de acuerdo con la norma común del art. 1.255 del Código civil.

Concretamente, a este respecto, el artículo 97 de la Ley de Arrendamientos Urbanos prescribe que “la renta de las viviendas y locales de negocio que se arrienden después de la entrada en vigor de esta Ley, será la que libremente estipulen las partes, aun cuando hubieren sido ocupadas con anterioridad a esta fecha”. Se trata, pues, de una cuestión de sentido común y de buena fe el que esa libertad de estipulación de las partes no sea absoluta, encontrando sus límites en aquellos otros preceptos de la Ley arrendaticia que, por su carácter imperativo no pueden ser conculcados, según dice con acierto la sentencia actual respecto a lo dispuesto en cuanto al derecho de prórroga forzosa del arrendatario (art. 57 LAU), el cual no podrá ser violado fraudulentamente valiéndose indirectamente de tal precepto (art. 97 LAU) o abusando de los derechos concedidos en ella (art. 9 LAU).

Ahora bien, el art. 9 de la LAU —que, por cierto, debió ser invocado por el alto Tribunal, sí, efectivamente, era el auténtico fundamento legal de su sanción de nulidad de la cláusula actualizadora de la renta, a este respecto es claro y preciso. Textualmente, dispone que: “El ejercicio de los derechos y el cumplimiento de las obligaciones previstas en esta Ley se acomodará a las reglas de la buena fe. Los Jueces y Tribunales rechazarán las pretensiones que impliquen manifiesto abuso o ejercicio anormal de un derecho o constituyan medio para eludir la aplicación de una norma imperativa, que deberá prevalecer en todos los casos frente al fraude de la Ley”.

La sentencia actual parece atribuir un carácter absoluto al mero hecho de pactarse por las partes una elevación de la renta, sin otras consideraciones y distinciones, ya que de él deduce se vulnera el derecho de prórroga forzosa del arrendatario (art. 57 LAU) y que constituye un “pacto

de estabilización sólo al alza” el que se contiene en la cláusula tercera del contrato de arrendamiento de local de negocio de autos y que, además, “los incrementos del jornal mínimo interprofesional, como módulo de estabilización, es una cláusula sólo de incremento”. Resulta así que, por el solo hecho de ser un pacto de aumento de la renta, el Tribunal Supremo invoca su propia doctrina jurisprudencial —por lo demás, basada en supuestos normativos ya derogados—, por lo que concluye que “de no anularse conculcaría precisamente el criterio sentado por esta Sala en las sentencias aludidas por el motivo”.

En primer lugar, hay que observar que la legislación vigente permite las cláusulas o pactos de aumento de la renta, en su artículo 98 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, por lo que no basta que exista sólo una cláusula de incremento para que se produzca un acto contrario a normas imperativas sobre la renta, como en la legislación anterior, para que dicha cláusula sea declarada nula; antes, por lo contrario, es un pacto avalado por una norma permisiva, que la sentencia actual parece desconocer. Ante la nueva legislación arrendaticia, se hace necesario concretar el alcance de un aumento o incremento, y distinguir si se trata de un caso abusivo o fraudulento por ilimitado e insoportable, o si el aumento se pacta conforme a unas alzas del nivel de vida, del poder adquisitivo del dinero, como consecuencia de unas fuertes alteraciones monetarias. De ahí que el legislador hubiese previsto tanto el artículo 9 de la LAU como el artículo 98 de la LAU, donde, concretamente, se dice que: “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”. Si la Ley concede esa facultad a las partes, ¿cómo es posible que el Tribunal Supremo pueda juzgar *contra legem* e invocar una doctrina propia en base a una legislación ya derogada? El principio de legalidad y las garantías normativas resultan en la presente sentencia completamente desconocidas o pospuestas.

Si la norma de Derecho positivo autoriza a las partes a que puedan pactar el aumento de su renta del local de negocio, resultará una cuestión de hecho el delimitar concretamente si un local de ochenta y nueve metros cuadrados, situado en una de las principales calles de la ciudad, con una renta final de cincuenta mil pesetas mensuales al cabo de seis años y actualizada según las variaciones o incrementos que tenga un salario mínimo de los obreros de la construcción, es abusiva o fraudulenta. Según se va a analizar más adelante, con los datos económicos correspondientes a la época de vigencia del arrendamiento de autos, se hace evidente la normalidad del aumento pactado.

Fueron las graves alteraciones monetarias de estas dos últimas décadas (1960-1970), tanto como la actual, las que ocasionaron un deterioro y daño sobre la renta. El legislador no fue ajeno a este dato y además de establecer un sistema de revisión legal para la renta de situaciones y relaciones arrendaticias anteriores, autorizó otro “sistema de actualización” (art. 100 LAU, 1964) por el que se podían pactar tanto las “cláusulas de estabilización” como las “cláusulas de aumento” o incremento de la renta (art. 98 LAU, 1964).

3. LAS CLAUSULAS DE ESTABILIZACION Y LAS CLAUSULAS DE ELEVACION DE LA RENTA EN LOS ARRENDAMIENTOS URBANOS

Si no fuera con el ánimo de recordar la justicia, de conseguir una interpretación correcta y ecuánime para los intereses conmutativos de las partes en sus contratos onerosos y de tracto sucesivo, según ocurre en el arrendamiento urbano, no insistiría, una vez más, en una cuestión que la misma jurisprudencia del Tribunal Supremo tiene resuelta, en gran parte, confirmativamente, al haber considerado como válidas estas cláusulas de elevación o incremento de la renta (SS 16 octubre 1956, 18 febrero 1957, 17 julio 1964, 11 octubre 1968, 21 abril 1972, 20 diciembre 1972, 23 abril y 26 diciembre 1973 y 21 abril 1975) y, análogamente, respecto a las cláusulas "valor-jornal" de un obrero (SS. 30 octubre 1964 y 25 enero 1973).

Hay que repetir que si las cláusulas sobre la renta, incluso las de estabilización para las viviendas, resultaban nulas, vigentes las leyes arrendaticias de 1946 y 1956, era porque se oponían a sus normas imperativas, donde se disponía la fijeza y bloqueo de dicha renta; en cambio, si para los locales de negocio ya fue permitida la renuncia a dicho beneficio de la renta legal, el propio Tribunal Supremo, si bien declaraba nulas las cláusulas estabilizadoras con arreglo a normas legales arrendaticias anteriores (Decretos de 29 diciembre 1931 y 21 enero 1936), concluía por aceptarlas rotundamente para la legislación especial posterior como válidas SS. 28 noviembre 1957, 30 octubre 1964, 19 diciembre 1966, 4 y 8 febrero 1967, 26 noviembre 1968, 15 febrero, 7 julio, 20 noviembre y 20 diciembre 1972, 25 enero, 21 y 26 diciembre 1973 y 25 septiembre 1976).

El fundamento de la validez de las cláusulas de estabilización para la legislación arrendaticia de 1946 y 1956 residía no sólo en aquella posibilidad de renunciar al beneficio de la renta para los locales de negocio (*), sino también en que, ante las alteraciones monetarias cada vez más graves, permitían neutralizar el daño que ocasionaban en la pérdida de valor adquisitivo de la suma de dinero que componía la renta, pero no sólo en beneficio exclusivo de una parte contratante (el arrendador), sino de ambas (arrendador y arrendatario) si sucedía una deflación. Pactada la cláusula, el arrendador, ante una inflación, se va a librar de la pérdida del poder adquisitivo del dinero respecto a la cuantía de la renta, al aumentarse aquélla como consecuencia de la elevación del precio del índice económico elegido (salario mínimo, en nuestro caso); ante una deflación sucedería lo contrario, el arrendador recibiría menor cuantía, es decir, que las cláusulas de estabilización de la renta son de naturaleza bilateral y conmutativa, por lo que resultan válidas en función de la equivalencia de sus prestaciones.

(*) V. mi estudio: *Arrendamientos urbanos con renta actualizada. Cláusulas de estabilización y de elevación ante el Tribunal Supremo*, 2.^a ed., Pamplona, 1978.

Instaurada la libertad de renta en la legislación vigente, no sólo se admiten las cláusulas de estabilización por su inclusión expresa dentro de un "sistema de actualización" (art. 100, núm. 1 *in fine*), sino también las cláusulas de elevación de la renta (art. 98).

Ello quiere decir que la "doctrina legal" anterior del Tribunal Supremo, permisiva totalmente en cuanto a la validez de las cláusulas de estabilización (1) y negativa, en parte, en cuanto a las demás cláusulas de elevación de la renta, declarándolas nulas (2), deja de tener sentido en la legislación vigente para estas últimas por el solo hecho de que se pacte un aumento o incremento de dicha renta.

En primer lugar, habrá que interpretar el alcance que tiene ese "sistema de actualización" convenido por las partes, permitido por el legislador (art. 100, núm. 1 *in fine* LAU), ya que el pacto del "aumento" de la renta, acordado por las partes, no ofrece dudas (art. 98 LAU).

Un "sistema de actualización" no implica sólo las llamadas "cláusulas de estabilización", ya que, de ser así, hubiese bastado referirse a ellas específicamente, tal como ya se hizo en otras normas legales (Reglamento Hipotecario, art. 219, o la Compilación de Derecho civil de Navarra, Ley 461, párrafo tercero). Un "sistema" tampoco supone una única modalidad, sino la comprensión de varias modalidades. Efectivamente, las nuevas posibilidades que se conceden a las partes por el artículo 98 de la LAU de pactar cláusulas de elevación de la renta, integran ese sistema de actualización.

Si resulta que la legislación de arrendamientos urbanos vigente es permisiva en cuanto a los pactos que establezcan las partes contratantes sobre la renta, ya como cláusulas de estabilización, ya como cláusulas de elevación o incremento de la renta, aunque se mantenga la norma imperativa del beneficio de la prórroga forzosa para el arrendatario (art. 57 LAU), habrá cambiado el alcance interpretativo de la doctrina legal del Tribunal Supremo acerca de la "prórroga-renta", debiendo hacerse con arreglo a las nuevas perspectivas legales permisivas y no por el solo hecho de que se haya pactado un incremento, según hizo la actual Sentencia de 2 de diciembre de 1977.

Ante las normas permisivas sobre la renta, aunque se mantenga la norma imperativa sobre la prórroga, ya no será cualquier aumento de aquélla el que provocará un acto contra dicha norma, sino solamente cuando se haga con manifiesto abuso o en fraude a la Ley. Por eso, se trata ahora de una cuestión de hecho, de límites y de prueba.

(1) SS. 28 noviembre 1957, 19 noviembre 1966, 4 y 8 febrero 1967, 26 noviembre 1968, 15 febrero 1972, 7 julio, 20 noviembre y 22 diciembre 1972, 25 enero, 21 y 26 diciembre 1973 y 25 septiembre 1976.

(2) SS. 25 enero 1955, 31 enero 1962, 23 febrero 1963, 1 abril 1965, 2 febrero 1966, 9 febrero 1967, 3 y 11 octubre 1968, 7 febrero y 21 diciembre 1970, 18 febrero y 24 junio 1971, 16 junio 1973, 30 enero, 9 febrero y 5 marzo y 23 diciembre 1974, 28 octubre y 28 noviembre 1975 y 31 marzo 1977.

4. LOS LIMITES CONCRETOS A LA LIBERTAD DEL ESTABLECIMIENTO PACTADO DE LA CUANTIA DE LA RENTA EN LOS ARRENDAMIENTOS URBANOS

Queda, pues, recordado y aclarado que los contratantes pueden establecer libre y pactadamente la cuantía de la renta de un arriendo de local de negocio (art. 97 LAU) y, también, que pueda ser objeto de aumento y reducción por mutuo acuerdo (art. 98 LAU), así como el pactar un sistema de actualización (art. 100 LAU). Por tanto, para el caso de autos resulta que no existe ningún impedimento legal que prohíba a las partes pactar el aumento de su renta actual o futura. Tampoco existen tarifas o precios indicativos para la cuantía de la renta de un local de negocio; ello dependerá, pues, de la buena fe, tanto como de criterios económicos generales que se usen en el país, como de consideraciones locales para concretar una renta que se considere como normal o usual.

En el caso de autos, se trataba de un local de negocio de una superficie de ochenta y nueve metros cuadrados, enclavado en una calle céntrica de una capital de provincia, cuya renta inicial, en el año 1973, se establece en veinticinco mil pesetas, que aumentaría hasta treinta y cinco a los dos años siguientes y llegaría a cuarenta y cinco a los dos años más hasta alcanzar las cincuenta mil pesetas en los dos años posteriores. El pacto de unas cuantías fijas dentro de unos plazos concretos y determinados no son ni indefinidas, ni abusivas ante la depreciación ocurrida del poder adquisitivo del dinero (3). En cambio, para la Sentencia actual se trata de "un pacto de estabilización sólo al alza", de "una cláusula de incremento, que de no anularse conculcaría, precisamente, el criterio sentado por esta Sala en las Sentencias aludidas por el motivo" (SS 3 marzo 1962, 30 octubre 1964 (4), 25 enero 1973, 30 enero y 9 febrero 1974).

El mero hecho de ser una "cláusula de incremento" es suficiente para la sentencia actual de que se conculque el criterio sentado por la Sala y se declare la nulidad. Esta doctrina legal, que pudo ser justa ante la legislación anterior de 1946 y 1956, ya no lo es ahora porque, según queda visto, los términos interpretativos, su alcance, no se basan sólo en el hecho de que se produzca un "aumento" o "incremento" de la renta, sino en la causa abusiva o fraudulenta de aquel derecho a aumentar o incrementar la renta. Cuando la causa del aumento son las alteraciones:

(3) Desde el año 1973 al año 1977, el coste de la vida sube de un 14,2 por 100 a un 26,4 por 100.

(4) La Sentencia de 30 de octubre 1964 no puede ser invocada en apoyo de la nulidad, dado que declara válida la cláusula de elevación o aumento de la renta; cfr. SOTO NIETO, *Las cláusulas de estabilización y el contrato arrendaticio urbano*, en *Derecho vivo. Jurisprudencia comentada*, I (Madrid, 1970) pág. 410; RAJOY, *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), pág. 1040; VALLE ITURRIAGA, *La inflación y las cláusulas estabilizadoras de los contratos*, en *Anales de la Real Academia de Jurisprudencia y Legislación*, 5 (1977) pág. 24.

monetarias que dañan el poder adquisitivo de dicha renta resulta evidente que no cabe alegar algún abuso o fraude; antes bien, se restaura la equidad perdida, se realiza la justicia intrínseca y conmutativa de las prestaciones.

En el caso de autos, nada de esto se puso de relieve; sólo por el hecho de considerar un salario mínimo como modalidad de incremento de la renta, sin más base que la doctrina legal formalmente alegada, se declara la nulidad del aumento. Se prescinde de los datos reales y concretos y se juzga con olvido de las normas potestativas específicas y de su propia doctrina análoga (SS. 30 octubre 1964 y 25 enero 1973).

Esta Sentencia se pone fuera de la línea progresiva interpretativa que el propio Tribunal Supremo viene desarrollando, no sólo de las normas preceptivas y potestativas de una legislación especial de excepción, sino de su sentido ponderado y prudente ante los excesos del poder ejecutivo que no acaba de cortar la inflación, ese azote social indiscriminado e injusto que empobrece a los rentistas y pensionistas, reduce los salarios y sueldos y desencaja todo el orden económico y financiero de un país. La doctrina correctora de todos estos abusos es la última garantía de justicia y equidad que tienen los ciudadanos, por lo que esperamos que nuestro más alto Tribunal siga reiterándose en su sentido de justicia.

José BONET CORREA