

EL ALCANCE CUANTITATIVO DE LA REVISION DE LA RENTA EN UN LOCAL DE NEGOCIO CON CLAUSULA DE ACTUALIZACION

(Comentario a la Sentencia del T. S. de 24 de mayo de 1982)

SUMARIO: 1. El caso de autos y la decisión de los Tribunales.—2. La normativa que regula la revisión de la renta y sus preceptos limitativos.—3. El caso de autos y el alcance de la revisión de la renta.—4. Los criterios interpretativos para la actualización de la renta.

1. EL CASO DE AUTOS Y LA DECISION DE LOS TRIBUNALES

Los propietarios D. F. y G. H. G. arriendan al Banco O. S. A. un local de negocio el 29 de noviembre de 1974 y en el contrato se conviene que la renta será la de seiscientas mil pesetas anuales. En la condición sexta de dicho contrato se pacta que «la renta se revisará cada cinco años según las variaciones del índice ponderado del costo de la vida del Instituto Nacional de Estadística».

Una vez cumplido el primer período revisorio, los arrendadores comunican por carta de 27 de noviembre de 1979 al arrendatario que la revisión alcanzaba un índice de setenta y cuatro y siete décimas por ciento, lo que situaba la renta mensual en ochenta y siete mil trescienta cincuenta pesetas. Pasado un mes, el arrendatario contesta que no satisfará cualquier incremento que exceda de la medida porcentual de los doce últimos meses, en base al Real Decreto-Ley 49 de 1978. Los arrendadores comprueban que han efectuado una aplicación indebida del índice de revisión y por nueva carta notifican al arrendatario que es del setenta por ciento y, por tanto, la renta es de ochenta y cinco mil pesetas mensuales. El arrendatario contesta que solamente está dispuesto a satisfacer el catorce por ciento del incremento, correspondiente a los doce últimos meses, sin aceptar la revisión para los cuatro años anteriores.

Ante la discrepancia de las partes contratantes sobre el alcance de la cuantía de la renta, en cuanto a su revisión quinquenal, los propietarios arrendadores demandan al arrendatario ante el Juzgado de Primera Instancia, el cual dicta sentencia, el nueve de julio de mil novecientos ochenta, estimando la excepción dilatoria de defecto legal en el modo de formular la demanda y consecuentemente, desestimándola, absolviendo al arrendatario de los pedimentos formulados por los arrendadores, a quienes condena en las costas causadas en esta instancia.

Los arrendadores interponen recurso de apelación contra esta Sentencia de Primera Instancia y la Sala de lo Civil de la Audiencia Territorial dicta sentencia, el veintinueve de mayo de mil novecientos ochenta y uno, revoca la sentencia dictada y declara la obligación del arrendatario de revisar la renta contractualmente fijada el veintinueve de noviembre de mil novecientos setenta y cuatro en un cuarenta y uno con dos décimas por ciento, más los porcentajes que en ejecución de sentencia se acrediten haber aumentado el índice nacional del subgrupo tres-uno «Alquileres» del sistema de índices de precios de consumo, durante los periodos del veintinueve de noviembre de mil novecientos setenta y cuatro al veintiocho de noviembre de mil novecientos setenta y cinco y entre iguales días de los años mil novecientos setenta y cinco y mil novecientos setenta y seis, sin que la totalidad pueda ser superior al setenta y uno con una décima por ciento (máximo pretendido en la demanda) condenando al demandado a pagar dicha renta revisada a partir del mes de enero de mil novecientos ochenta y las costas de la Primera Instancia.

El arrendatario, insatisfecho, interpone recurso de casación por infracción de ley y de doctrina legal ante el Tribunal Supremo contra esta sentencia de la Sala de lo Civil de la Audiencia Territorial, el cual, en Sentencia de 24 de mayo de 1982, desestima la invocación que hace el arrendatario contra el arrendador de «no haber fijado con claridad y precisión lo que se pide», considerando que, «lo impreciso, que no confuso, es el camino para llegar a la totalización de los diversos incrementos que se pretenden a lo largo del período de cinco años previsto en el contrato». Y, añade: «En cuanto al segundo de los motivos, por interpretación errónea del Real Decreto-Ley 49/1978, de veintiséis de diciembre, sobre Política y Rentas y Empleo, en su artículo octavo, en cuanto basa la limitación de rentas de arrendamientos urbanos, a través del cual se pretende que la revisión de la renta debe limitarse a las variaciones experimentadas por el índice nacional subgrupo tres, punto uno, «Alquileres», del sistema de índices que elabora el Instituto Nacional de Estadística, en los doce meses anteriores a la fecha de la revisión, sin extenderse, como hace la resolución recurrida, al período de cinco años contemplado en la cláusula contractual, pretensión ésta que debe ser igualmente desestimada ya que sí, por un lado, alentando en el Decreto-Ley aludido una evidente orientación de carácter social, en la que con finalidades de estricta política económica —la de mitigar, en lo posible, la inflación monetaria— se imponen restricciones a la libertad de contratación privada, lo que exige que su interpretación se opere con criterios restrictivos, por otro, ha de tenerse en cuenta que, al contemplarse en la citada norma como límite a las revisiones contractuales de rentas las variaciones experimentadas por los precios de consumo del subgrupo de alquileres, es evidente que pretende reducir las elevaciones de la renta a las estrictamente precisas para mantener constante el valor del precio de los arrendamientos, procediendo de manera equitativa para que persista inmutable la relación económica contractual anterior a la fecha de aplicación del Decreto-Ley, finalidad ésta que se perdería si se ampliara la limitación a periodos no contemplados en ella, al producirse una notoria

alteración de las condiciones económicas del arrendamiento, con grave perjuicio para el arrendador, que asumirá en mayor grado las consecuencias de las medidas antiinflacionistas, por lo que, como con acierto razona la resolución recurrida, tan erróneo es pretender (como suelen hacerlo los arrendadores) que queden fuera de esta limitación y, por consiguiente, con libertad para la revisión pactada, más ampliamente, los porcentajes de elevación producidos en el período anterior a esos doce meses, como pretender (como suelen los arrendatarios) que se reduzca la elevación al incremento único experimentado en este último período cuando la revisión se refiere a un período anterior, razones todas ellas por la que procede la desestimación del motivo segundo».

Hay que decir aquí que la Sentencia, con una interpretación al margen de los cánones hermenéuticos legales, no toma en cuenta la voluntad concreta de las partes (el revisar la renta «cada cinco años»), ni respeta lo estrictamente dispuesto por la normativa especial vigente (ya que la cuantía de las rentas «no podrán sufrir elevaciones que excedan de la variación porcentual experimentada en los doce meses inmediatamente anteriores a la fecha de la revisión por el índice nacional del subgrupo tres, punto uno «Alquileres» del sistema de Índices de Precios de Consumo que elabora el Instituto Nacional de Estadística», art. 1.º del Real Decreto-Ley 3/1978).

2. LA NORMATIVA QUE REGULA LA REVISIÓN DE LA RENTA Y SUS PRECEPTOS LIMITATIVOS

La vigente Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964, en su artículo 100, permite que la renta pueda ser convenida de modo expreso mediante un sistema de actualización. En base a tal precepto de Derecho positivo, en el caso de autos, las partes pactaron la revisión de la renta «cada cinco años» según las variaciones del índice ponderado del costo de la vida del Instituto Nacional de Estadística. Dado que el contrato fue contraído el 29 de noviembre de 1974, y que la primera revisión de la renta procedía el 29 de noviembre 1979, los arrendadores comunican su efecto con dos días de anticipación a fin de que se procediese a ella.

Ahora bien, en el año anterior de 1978, se establece por el Real Decreto-Ley 49, de 26 de diciembre, una ordenación económica de la política de rentas y empleo donde se concreta, en su artículo 8, que «se prorroga durante el 1979 la vigencia del Real Decreto-Ley 3/1978, de 4 de enero, sobre limitación de rentas de arrendamientos urbanos» (1). El alcance concreto de esta limitación de las rentas en los arrendamientos urbanos se concreta

(1) Un análisis de este Real Decreto-Ley, cfr. GONZÁLEZ PORRAS, *Limitaciones legales a posibles aumentos de las rentas urbanas*, en Revista de Derecho Privado (julio-agosto 1978), p. 589; FUENTES LOJO, *El nuevo Real Decreto-Ley de 26 de diciembre de 1978, sobre limitaciones de rentas*, en Administración Rústica y Urbana, 33 (abril-junio 1979), p. 40 ss; BONET CORREA, *Arrendamientos urbanos con renta actualizada. Cláusulas de estabilización y de elevación ante el Tribunal Supremo*, 4.ª ed. Pamplona, 1962.

en el artículo 1.º de este último Real Decreto-Ley donde se dispone que «las rentas de los arrendamientos urbanos relativas a viviendas y locales de negocio en situación de prórroga legal cuya cuantía haya de ser modificada por disposición de Ley, por determinación del Gobierno, por revisión legalmente autorizada o por pacto expreso de las partes, no podrán sufrir elevaciones que excedan de la variación porcentual experimentada en los doce meses anteriores a la fecha de revisión, por el índice nacional del subgrupo tres, punto uno, «Alquileres», del sistema de Índices de Precios de Consumo que elabora el Instituto Nacional de Estadística» (2). El artículo 2 añade: «En todo caso cuantas modificaciones en las rentas de los arrendamientos urbanos se refieran al período de vigencia de las limitaciones a que se refiere este Real Decreto-Ley se calcularán conforme al procedimiento que se fija en el artículo anterior, cualquiera que sea el momento en que se haga efectiva la revisión».

3. EL CASO DE AUTOS Y EL ALCANCE DE LA REVISIÓN DE LA RENTA

En el caso de autos, tal como aparece transcrito en los hechos de la sentencia, el pacto se expresa muy simplemente, al decirse que «la condición sexta del contrato establece la revisión de la renta cada cinco años según las variaciones del índice ponderado del costo de la vida del Instituto Nacional de Estadística».

En primer lugar, falta por saber si las partes habían contratado el arrendamiento por un número concreto de años, habiéndose limitado a los cinco primeros, prorrogándose cada período de otros cinco, o bien la duración se dejó sin concreción alguna. Al no reflejarse este punto en los hechos de la sentencia, resulta impreciso para nosotros si el contrato de autos, pasados los cinco primeros años, se encontraba «en situación de prórroga forzosa» o no, primer requisito normativo para que le fueran de aplicación estas medidas legales extravagantes o coyunturales de carácter socio-económico que ponían un cierto límite cuantitativo a la actualización de la renta pactada por las partes.

Es de suponer que pasados los cinco años, el contrato se hallaba en situación de prórroga forzosa debido a que, tanto la Audiencia como el Tribunal Supremo aplican e interpretan al caso de autos las medidas excepcionales de los Reales Decretos-Leyes 3 y 49 de 4 de enero y 26 diciembre de 1978, respectivamente. Según éstos, para los arrendamientos urbanos, viviendas o locales de negocio, «en situación de prórroga legal, cuya cuantía haya de ser modificada por pacto expreso de las partes, no podrán sufrir elevaciones que excedan de la variación porcentual experimentada en los doce meses anteriores a la fecha de revisión, por el índice nacional del subgrupo tres, punto uno, «Alquileres», del sistema de Índices de Precios de Consumo que elabora el Instituto Nacional de Estadística» (3).

(2) Resoluciones de 17 de enero, 7 de marzo, 27 de abril, 13 de junio y 10 de julio de 1979, cfr. ARANZADI, *Repertorio legislativo* (Año 1979), núm. 1694.

(3) La Orden de 27 de agosto de 1977, había dispuesto: «1.º A partir de enero de 1977, y mientras sea necesario, se calculará con carácter oficial

El caso de autos, pues, incurso dentro de la limitación establecida por estos dos Reales Decretos-Leyes, va a ser objeto de una interpretación un tanto arbitraria por la Audiencia Territorial, en cuanto a la cuantía de la renta a elevar, que, asombrosamente, ratificará el Tribunal Supremo con argumentos totalmente contradictorios con los que ya tenía expuestos para un caso análogo a una sentencia inmediatamente anterior, la de 8 de marzo de 1982.

En primer lugar, es curioso que la Audiencia Territorial, para el caso de autos, aplique por su cuenta una vía media para obtener el porcentaje (41,2 por 100) de los diversos índices de años anteriores. En segundo lugar, son incomprensibles las razones que ratifican todo ello por el Tribunal Supremo en esta Sentencia de 24 de mayo de 1982, al expresar que «tan erróneo es pretender (como suelen hacerlo los arrendadores) que queden fuera de esta limitación y, por consiguiente, con libertad para revisión pactada, más ampliamente, los porcentajes de elevación producidos en el período anterior a esos doce meses, como pretender (como suelen los arrendatarios) que reduzca la elevación al incremento único experimentado en este último período cuando la revisión se refiere a un período anterior». Tanto en la interpretación de la Audiencia, como en la del Tribunal Supremo de esta Sentencia, se advierte una peculiar manera de entender el pacto expreso de las partes (que «establece la revisión de la renta cada cinco años según las variaciones del índice ponderado del costo de la vida») en comparación con lo que dijo el mismo Tribunal Supremo en la Sentencia de 8 de marzo de 1982, para el caso análogo de un arrendamiento urbano de local de negocio en situación de prórroga forzosa, en el que se pactó igualmente que «transcurridos cinco años dicha renta será objeto de revisión con sujeción a los índices del costo de la vida». Para dicho caso análogo anterior, el Tribunal Supremo concretó que «la cláusula que fue interpretada por el Tribunal *a quo* en el sentido de que la revisión contractual de renta en ella prevista nace en el momento mismo pactado para llevarla a efecto, con absoluta independencia del mayor o menor tiempo para la revisión señalada, sin que pueda estimarse que el derecho al aumento vaya creciendo de forma continuada pero independiente para los diversos períodos de tiempo, cuya suma constituye el total del señalado para llevarse a efecto cada revisión pues —contiene el quinto considerando de la sentencia recurrida— el derecho al aumento o revisión de la renta surge sólo al cumplirse la totalidad de cada uno de los períodos señalados, como una modificación parcial de la relación contractual, que por tanto ha de desplegar sus efectos peculiares únicamente a partir de ese momento, y esta interpretación del contrato, que no ha sido impugnada por el cauce procesal adecuado, ha de ser mantenida por esta Sala».

La interpretación dada por esta sentencia, de que no puede estimarse

por el Instituto Nacional de Estadística el índice Nacional del subgrupo 31, «Alquileres» del Sistema de Índices de Precios de Consumo», cfr. IÑIGO, *El nuevo sistema de números índices de precios al consumo del Instituto Nacional de Estadística*, en «Boletín de Estudios Económicos de la Universidad de Deusto», XXXII - 101 (agosto 1977), p. 353.

que el derecho al aumento de la renta vaya creciendo de forma continuada y de que únicamente surge al cumplirse la totalidad de cada uno de los períodos señalados, o sea, «cada cinco años», según habían pactado las partes, en ambos casos análogos, la considero más adecuada a lo dispuesto imperativamente por la letra de los Reales Decretos-Leyes limitadores de la renta, cuyo derecho al aumento lo concreta al habido en «los doce meses inmediatamente anteriores a la fecha de revisión por el índice nacional del subgrupo tres, punto uno, «Alquileres» del sistema de Índices de Precios de Consumo», que la arbitrada por la Audiencia Territorial aplicando varios períodos anuales, antes de cumplirse el quinquenio acordado por las partes, arbitrio en el que va a abundar la presente Sentencia de 24 de mayo de 1982, para el caso de autos.

4. LOS CRITERIOS INTERPRETATIVOS PARA LA ACTUALIZACION DE LA RENTA

Desde que aparece el Decreto-Ley 13, de 17 de noviembre de 1975, que establece medidas correctoras para la revisión de las rentas que pudiesen ser generadas bien por disposición de Ley, por determinación del Gobierno, por revisión legalmente autorizada, o ya por pacto expreso de las partes, se continuará año tras año pasando por los Reales Decretos-Leyes 18, de 8 de octubre de 1976, 3, de 4 de enero de 1978, 49 de 26 de diciembre de 1978 y 21, de 19 de diciembre de 1979, hasta llegar a la Ley 46, de 1 de octubre de 1980, que si bien aún mantiene ciertas restricciones para el año 1981, liberalizará las limitaciones en cuanto al «quantum» de la renta a partir del 1982.

Hasta ahora el Tribunal Supremo ha tenido ocasión de interpretar varios aspectos fundamentales de esta legitimación restrictiva de la revisión de la renta de una locación urbana, aunque en otras sentencias tan sólo haya constatado meramente su existencia (SS. 13 febrero y 10 noviembre 1980).

El primer aspecto fundamental tratado es el referente a la calificación de este conjunto legislativo como «un régimen general y uniforme en la elevación de la regulación de las rentas, que, por su carácter, sentido y fines, no permite establecer excepciones, ni excluir por razón del tiempo a los comprendidos en los plazos a que alcanza la vigencia» (S. 11 abril 1981). Una consecuencia de este criterio interpretativo frente a las pretensiones de una de las partes de querer interrumpir y aislar la vigencia de cada una de estas disposiciones normativas, se afirma que «no se pueden señalar períodos de «vacatio legis» que hagan renacer la vigencia de la cláusula suspendida en sus efectos», por lo que «no permite establecer excepciones, ni excluir por razón del tiempo a los comprendidos en los plazos a que alcanza la vigencia». De este modo, resulta que esta legislación especial, por su continuidad y uniformidad, ha establecido un régimen limitativo que no permite liberarse de —según pretendió el arrendador— por una aplicación aislada o compartimentada en cuanto a los efectos de revisión de la renta por el pacto de estabilización, sino que su prolongación concreta abarca en su alcance a todo el espectro de la relación arrendaticia.

Un segundo aspecto interpretativo del modo de revisar o actualizar la renta es el que se refiere a la base que ha de ser tomada en cuenta: o bien, la «renta inicial», o ya, la «renta acumulada». Si se trata de una primera revisión, indudablemente se partirá de la renta base o inicialmente pactada, más los incrementos (o descuentos) producidos en base al índice de revisión. Si estamos ante una segunda o posterior revisión, ya no se tomará la renta inicial, sino la acumulada, pues como ha expuesto Truán de Pineda (4), las variaciones porcentuales del índice de los «Precios de Consumo» tienen que aplicarse sobre la última renta revisada y no sobre la que figura en el contrato, como lo demuestra el hecho de que la revisión efectuada en el primer caso que pone por ejemplo, al cabo de los diez años, arroja el mismo resultado que la que se ha hecho anualmente sobre la renta revisada durante igual período.

Sin embargo, las partes pueden haber pactado expresamente que la actualización de la renta se produzca únicamente sobre la base de la «renta inicial». Esta manera de computar la renta puede ofrecer dudas interpretativas cuando han quedado oscuridades en su expresión, según aparece en la sentencia del Tribunal Supremo de 23 de noviembre de 1981, por lo cual no podrá beneficiarse de ello la parte que ha creado la oscuridad o que no ha sido lo suficientemente explícita (art. 1.288 del Código civil). De aquí que un pacto en este sentido debe de estar específicamente concretado por las partes para que la revisión de la renta proceda únicamente sobre la renta inicial y no sobre la renta acumuladamente obtenida en cada período de revisión (5).

Un tercer aspecto fundamental interpretativo es el referente a la manera de computar los índices de consumo oficiales cuando las partes no han pactado una revisión anual, sino cada dos, tres, cinco años; tal ha sido la cuestión concreta que se planteó en las Sentencias de 8 de marzo y 24 de mayo de 1982, si bien con criterios contradictorios, según queda expuesto al principio. Mientras que la Sentencia de 8 de marzo, en cuanto a la revisión de la renta que estaba pactada «cada cinco años», entendía que no puede estimarse que el aumento vaya creciendo de forma continuada, sino independientemente para cada uno de los diversos períodos de tiempo, hace deducir que se trata de aplicar el índice prescrito por la legislación vigente del momento de producirse la revisión —el de los «doce meses anteriores a la fecha de revisión», según especifica el Real Decreto-Ley 3 de 1978—, ya que el Tribunal Supremo entiende que «nace en el momento mismo pactado para llevarla a efecto, con absoluta independencia del mayor o menor tiempo para la revisión señalada, sin que pueda estimarse que el

(4) TRUÁN DE PINEDA, *Las cláusulas de estabilización en los contratos de arrendamientos de fincas urbanas*, en Boletín Informativo de la Cámara Oficial de la Propiedad Urbana de Valencia, 351 (abril 1982), p. 6.

(5) De esa «renta acumulada» por cada revisión hay que distinguir los «incrementos» que procedan de reparaciones del coste de los servicios de suministros, obras, reparaciones necesarias y demás cantidades asimiladas a renta, que se desglosarán en un recibo por separado (art. 95, párrafo 2.º de la LAU 1964). Cfr. MANZANARES, *Limitaciones a los aumentos en los arrendamientos urbanos*, en ANUARIO DE DERECHO CIVIL, XXXV-3 (1982), p. 685.

derecho al aumento vaya creciendo de forma continuada», concretando, además, que «el derecho al aumento o revisión de la renta surge sólo al cumplirse la totalidad de cada uno de los períodos señalados, como una modificación parcial de la relación contractual».

En cambio, para la actual Sentencia de 24 de mayo de 1982, cuya revisión de la renta había de ser llevada a cabo, igualmente, «cada cinco años», no se aplica únicamente el «índice de consumo», grupo «Alquileres», de «los doce meses anteriores a la fecha de revisión», tal como se ordena normativamente, sino el de un 41,2 por 100, más los porcentajes que en ejecución de sentencia se acrediten haber aumentado el índice antes denominado durante los períodos anteriores dentro de los cinco años (29 noviembre de 1974 al 28 de noviembre de 1975 y entre iguales días de los años 1975 a 1976), eso sí, «sin que la totalidad pueda ser superior al 71,1 por 100 (máximo pretendido en la demanda)». El fundamento o razón para esta Sentencia resulta en la misma resolución recurrida, cuando considera que «tan erróneo es pretender (como suelen hacerlo los arrendadores) que quedan fuera de esta limitación y, por consiguiente, con libertad para la revisión pactada, más ampliamente, los porcentajes de elevación producidos en el período anterior a esos doce meses, como pretender (como suelen los arrendatarios) que se reduzca la elevación al incremento único experimentado en este último período cuando la revisión se refiere a un período anterior».

El error de tal argumentación, a mi juicio, está en considerar que la revisión se refiere a un período anterior, pues en el caso de autos, las partes habían pactado expresamente en la condición sexta de su contrato de arrendamiento que se haría «la revisión de la renta cada cinco años», es decir, ni antes ni después; por tanto, una vez llegado el quinto año, lo aplicable es lo dispuesto por la legislación vigente en ese momento (el índice de valor de los doce meses anteriores) y no la normativa anterior que, por lo demás, no puede ser aplicada retroactivamente (art. 2.3 del Código civil), salvo que así se exprese y ello no fue así, ya que por la «Disposición final» de este R. D.-L. 3/1978, «quedan derogadas cuantas disposiciones se opongan a lo establecido en el presente R. D.-L.». Además, estos Reales Decretos-Leyes sobre la limitación en la revisión de la renta, concluyen para cada período, a no ser que antes de esa fecha se haya promulgado otro, «lo que impide pensar una irretroactividad no establecida expresamente, cuando de modo expreso se les considera aplicables a los mencionados contratos» (S. 11 abril 1981).

Para el caso de autos, la normativa vigente disponía que el índice de revisión de la renta era el de «los doce meses anteriores a la fecha de la revisión», según el artículo primero del Real Decreto-Ley 3, de 4 de enero de 1978. Sin embargo, en dicho caso de autos, la Sentencia de 24 de mayo de 1982, entiende que «la revisión se refiere a un período anterior», o sea, al comprendido «dentro» de los cinco años; tal interpretación choca con la propia voluntad de las partes, pues si así lo hubieran querido de tal modo lo hubieran constatado expresamente, o lo habrían pactado por otros plazos menores en años: de este modo la renta se revisaría cada año, bianual-

mente, o en cada período precisamente pactado. Al haber sido pactado «cada cinco años» (como en el caso de autos), quiere decir que hasta no haber transcurrido dicho plazo, no podrá procederse a la actualización o revisión de la renta y que es el índice legal ordenado por la legislación vigente (el de los doce meses anteriores) el que debía aplicarse; al interpretarlo de otra manera, se ha vulnerado lo pactado por las partes y se ha conculcado lo dispuesto legalmente.

JOSÉ BONET CORREA