

## **LA DETERMINACION CUANTITATIVA DE LA RENTA ARRENDATICIA URBANA, PACTADA SU REVISION CADA CINCO AÑOS, ANTE LA LEGISLACION LIMITATIVA**

(Comentario a la S. del T. S. de 11 de octubre de 1982)

**SUMARIO:** 1. El caso concreto y las sentencias de los Tribunales.—2. Posición crítica al alcance interpretativo dado por esta Sentencia.—3. El Real Decreto-Ley 3, de 4 de enero de 1978: su ámbito normativo.—4. La interpretación de la normativa legal y del contrato.

### **1. EL CASO CONCRETO Y LAS SENTENCIAS DE LOS TRIBUNALES**

El propietario de un local de negocio lo arrienda el 25 de septiembre de 1968 al Banco C.S.A. por una renta de trescientas sesenta mil pesetas anuales, que se pagarán por mensualidades de treinta mil pesetas, conviniéndose además que dicha renta sería supervisada cada cinco años, de acuerdo con el índice del costo de la vida fijado por el Instituto Nacional de Estadística.

Con fecha de dieciocho de enero de mil novecientos setenta y cuatro, por haber transcurrido los cinco años desde el comienzo del arrendamiento, la renta fue revisada en base al pacto válidamente establecido, que supuso un incremento de doce mil cuatrocientas cincuenta pesetas mensuales, por lo que la nueva renta totalizó la suma de cuarenta y dos mil cuatrocientas cincuenta pesetas por igual período de tiempo. Al ser prorrogado el contrato de arrendamiento y pasados los cinco años siguientes, el arrendador procede, de nuevo, a revisar la renta de acuerdo con las disposiciones que establece el índice «viviendas en alquiler» y, concretamente, según la vigente normativa especial y coyuntural. Ahora bien, mientras el arrendador sostiene que la legislación especial le autoriza a aplicar los porcentajes de elevación de la renta año por año, el arrendatario discrepa, en cuanto que se había pactado la revisión «cada cinco años» y, textualmente, la normativa especial vigente en su quinto año reducía la elevación de la renta a «la variación porcentual experimentada en los doce meses inmediatamente anteriores a la fecha de la revisión» (Real Decreto-Ley 3, de 4 de enero de 1978).

El arrendador, en vista del desacuerdo que tiene con su arrendatario, entabla pleito ante el Juez de Primera Instancia, el cual, en su sentencia, acoge las pretensiones del arrendador, por lo que decide que el incremento de la renta pretendido es correcto, válido y ajustado a la Ley. Entonces, el arrendatario interpone recurso de apelación ante la Audiencia Territorial contra esta Sentencia, siendo desestimado el recurso, por lo que queda confirmada en todas sus partes la sentencia del Juzgado.

El arrendatario, al amparo del artículo 1.692, ordinal primero, de la Ley de Enjuiciamiento Civil, interpone recurso de casación por infracción de ley ante la interpretación errónea de las normas especiales aplicadas, concretamente, el Real Decreto-Ley 3, de 4 de enero de 1978. El Tribunal Su-

premo, en su Sentencia de 11 de octubre de 1982, desestima el recurso, confirma la de la Audiencia y ratifica la doctrina que ya sentó la Sentencia anterior de esta Sala, de 24 de mayo de 1982, estableciendo los siguientes considerandos:

«Que el motivo primero del recurso, al amparo del ordinal primero del artículo mil seiscientos noventa y dos de la Ley de Enjuiciamiento Civil, denuncia la interpretación errónea por la sentencia recurrida del artículo primero apartado uno del Real Decreto-Ley de 4 de enero de 1978 en relación con el artículo tercero del Código Civil, motivo correcto en su planteamiento, desde el momento en que acusa la vulneración de la norma supuestamente mal interpretada y no de aquella donde se establecen los criterios que con carácter general han de conjugarse para la recta aplicación de las que al supuesto de hecho corresponde, y en este sentido procede analizar si las reglas de interpretación de las normas jurídicas contenidas en el apartado primero del artículo tercero del Código civil fueron rectamente aplicadas en el caso aquí debatido, imponiéndose una conclusión afirmativa, por cuanto: a) del sentido propio de las palabras, tanto del artículo primero, apartado uno, del Real Decreto-Ley de cuatro de enero de mil novecientos setenta y ocho, como del apartado uno del artículo quince del Real Decreto-Ley trece de mil novecientos setenta y cinco de diecisiete de noviembre e igualmente del apartado uno del artículo octavo de la disposición de idéntico rango dieciocho de mil novecientos setenta y seis de ocho de octubre, todos sobre aplicación de medidas coyunturales de índole económica a los posibles aumentos de renta en las locaciones urbanas, sólo es dable deducir que los mismos establecen una limitación del incremento de las rentas que por revisión proceda concretada al período de tiempo a que se refieren, pero en forma alguna que tal limitación opere en el sentido de dejar sin virtualidad la cláusula de estabilización en lo que fuera aplicable a períodos de tiempo anteriores, ya que ello equivaldría para que el supuesto de que la renta hubiera de sufrir una rebaja y no un incremento, porque precisamente en anualidades anteriores hubiera disminuido el índice del coste de vida que tal disminución no pudiera operar en beneficio del arrendatario, en este caso favorecido, conclusión que por absurda ha de rechazarse, pero que al propio tiempo muestra la imposibilidad de que de una norma legal, puedan extraerse conclusiones distintas para las partes afectadas, en cuanto a una —el arrendatario— sólo en lo que le favorezcan y en cuanto a otra —el arrendador— sólo en lo que le perjudiquen; b) relacionando el antes denotado significado de las palabras empleadas por el artículo primero uno, del Real Decreto-Ley de 4 de enero de mil novecientos setenta y ocho, que limita en su cuantía los incrementos que proceda hacer efectivos por pacto en las fechas comprendidas entre el «primero de enero de mil novecientos setenta y ocho y treinta y uno de diciembre del propio año», del mismo texto de la disposición legal donde se sitúa la norma que ha de ser interpretada, aparece, igualmente, que la limitación temporal de incrementos de renta, contenida tanto en la disposición dicha como en las que le precedieron con la misma finalidad, afecta únicamente a su período de vigencia, como claramente resulta de lo dispuesto en el artículo segundo del citado Real

Decreto ley que al expresar «han de ser aplicadas... cualquiera que sea el momento en que se haga efectiva la revisión», está indicando que si la revisión según el pacto ha de hacerse efectiva en años posteriores al finalizado en treinta y uno de diciembre de mil novecientos setenta y ocho, con la posibilidad inclusive de que hubieran desaparecido las limitaciones de aumentos que con arreglo a dicho pacto procedieren, los porcentajes de posibles incrementos en el año concreto de vigencia de la limitación habrían de aplicarse con arreglo a los criterios para dicho año establecidas, con lo que implícitamente el legislador está verificando una interpretación auténtica del alcance temporal de las medidas coyunturales, en cuyo conjunto está integrado el Decreto-Ley de cuatro de enero de mil novecientos setenta y ocho cuya infracción se acusa, y c) que sería contrario a los criterios de equidad que han de ponderarse en la aplicación de las normas —artículo tercero, dos, del Código civil— la interpretación pretendida por la entidad recurrente, habida cuenta significaría hacer de peor condición al arrendador que pactó la revisión con base de mantenerla inalterada la renta inicialmente convenida durante cinco años que aquel otro en que la cláusula de estabilización hubiera de operar anualmente, y ello máxime cuando cual sucede en el supuesto debatido no se pone en duda que a los incrementos que correspondan por cada una de las anualidades a que la revisión se extienda se han de aplicar en favor del arrendatario los índices correctores que, según las respectivas disposiciones legales, a cada una de dichas anualidades correspondan.»

«Que en el segundo motivo del recurso, al amparo de ordinal primero del artículo mil seiscientos noventa y dos de la Ley de Enjuiciamiento Civil, se acusa la infracción por interpretación errónea del artículo segundo del Real Decreto Ley tres/setenta y ocho de cuatro de enero de mil novecientos setenta y ocho, en relación con el artículo tercero del Código civil, motivo que ha de ser desestimado, habida cuenta que la norma que se supone vulnerada contiene, según el propio sentido de sus palabras, en relación con su contexto, una clara expresión de que sólo es dable deducir que aunque la revisión de la renta proceda en "momento" posterior a la anualidad comprendida entre el primero de enero y treinta y uno de diciembre de mil novecientos setenta y ocho, le afectan respecto de dicha anualidad las limitaciones en los posibles incrementos establecidos en el meritado Decreto-Ley, infiriéndose de ello, por propia interpretación del legislador, el alcance en cuanto al tiempo de las medidas coyunturales que se venían estableciendo a partir del Decreto-Ley de diecisiete de noviembre de mil novecientos setenta y cinco, sancionando con disposición expresa la interpretación que en términos de equidad había de darse al alcance de dichas medidas cuando la revisión pactada hubiera de operar no sólo sobre la anualidad anterior, sino que comprendiera períodos de tiempo de mayor duración.»

## 2. POSICION CRITICA AL ALCANCE INTERPRETATIVO DADO POR ESTA SENTENCIA

Los razonamientos de esta sentencia y sus conclusiones son un tanto desconcertantes. En primer lugar, frente a la denuncia que el arrendatario hace en ambas instancias, de una interpretación errónea del Real Decreto-Ley 3, de 4 de enero de 1978, en relación con el artículo 3.º del Código civil, la sentencia la considera como un «motivo correcto en su planteamiento»; no obstante, cree que el artículo 1.º, apartado uno, de dicho Real Decreto-Ley aducido por el arrendatario, no es la norma mal interpretada, sino otra, «aquella donde se establecen los criterios que con carácter general han de conjugarse para la recta aplicación de las que al supuesto de hecho correspondan»; pero, en este primer considerando de la sentencia no se dice ni se concreta cuál sea «aquella» norma donde aparezcan tales «criterios que con carácter general han de conjugarse», sino que lo que se hace es un discurso, por lo demás confuso, para tratar de aplicar al caso de autos otras normas anteriores, los Reales Decreto-Leyes 13, de 1975 (art. 19) y 18, de 1976 (art. 8.º), derogados en su «Disposición final» por el R.D.L. 3, de 1978 vigente para el caso de autos, sustituyéndose, por tanto, el pacto concreto y específico de las partes, de que la revisión se haga «cada cinco años», por un razonamiento abstracto referido sin otro apoyo normativo que a la «virtualidad» de la «cláusula de estabilización» «en lo que fuera aplicable a períodos de tiempo anteriores». Además, la Sentencia en este primer considerando aduce unos criterios de equidad que resultan superfluos en cuanto al ordenamiento especial aplicable (el R.D.L. 3/1978), el cual es preceptivo y taxativo respecto al período e índice aplicables y a la limitación de la renta pactada, la cual, vuelve a ser suplantada por la sentencia por una «cláusula de estabilización que hubiera de operar anualmente», en vez de la que se había pactado, «cada cinco años».

A propósito del segundo motivo del recurso, donde el arrendatario acusa la infracción por interpretación errónea del artículo 2 del Real Decreto-Ley 3, de 1978, en relación con el artículo 3 del Código civil, la Sentencia vuelve a exponer los mismos confusos razonamientos que le llevan a desestimarlos, al confirmar, por una parte, «que la norma que se supone vulnerada contiene, según el sentido propio de sus palabras, en relación con su contexto, una clara expresión de la que sólo es dable deducir que... le afectan respecto a dicha anualidad las limitaciones en los posibles incrementos establecidos en el meritado Decreto-Ley», mientras que, por otra, contradictoriamente deduce que: «infiriéndose en ello, por propia interpretación del legislador, el alcance en cuanto al tiempo de las medidas coyunturales que se venían estableciendo a partir del Decreto-Ley de diecisiete de noviembre de mil novecientos setenta y cinco, sancionando con disposición expresa la dichas medidas cuando la revisión pactada hubiera de operar no sólo sobre interpretación que en términos de equidad había de darse al alcance de la anualidad anterior, sino que comprendiera períodos de tiempo de mayor duración.»

Si la revisión pactada por las partes fue concretamente cada cinco años

(y no año por año) y llegado el quinto año (1978) estaba vigente el Real Decreto-Ley 3, de 1978, que, por lo demás, derogaba cuantas normas se le opusieran, ¿cómo puede ser sustituido por unos criterios de equidad y en base a otra normativa anterior derogada? De este modo, aparece la sospecha de que para fallar esta sentencia no se tuvo a la vista el texto de la norma especial imperativa y concretamente aplicable, o que se tergiversó la interpretación de su texto; por tanto, no queda más remedio que para aclarar aquella interpretación totalmente errónea, haya de comenzarse por la transcripción de su texto.

### 3. REAL DECRETO-LEY 3, DE 4 DE ENERO DE 1978: SU AMBITO NORMATIVO

El Real Decreto-Ley 3, de 4 de enero de 1978, viene a limitar la elevación de las rentas y la distribución de participaciones de beneficios de sociedades disponiendo, en cuanto a lo primero, lo siguiente:

«Artículo 1.º. Desde el 1.º de enero hasta el 31 de diciembre de 1978, las rentas de los arrendamientos urbanos relativos a viviendas y locales de negocio cuya cuantía haya de ser modificada por disposición de la Ley, por determinación del Gobierno, por revisión legalmente autorizada o por pacto expreso de las partes, no podrá 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.

Esta limitación no afectará a los incrementos que procedan por repercusión del coste de los servicios de suministro, obras de reparaciones necesarias y demás cantidades asimiladas a la renta.

2. El límite de aumento establecido en el apartado anterior se observará también durante el período de tiempo fijado en el mismo, para la revisión de las rentas en las viviendas de protección oficial, prevista en el artículo 28 del texto refundido y revisado de su legislación aprobado por Decreto 2.131/1961, de 24 de julio.

Artículo 2.º 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.

#### Disposición final.

Quedan derogadas cuantas disposiciones se opongan a lo establecido en el presente Real Decreto-Ley, que entrará en vigor el día siguiente de su publicación en el "Boletín Oficial del Estado", y del que se dará cuenta inmediatamente a las Cortes».

La naturaleza jurídica y el carácter de esta norma concreta y especial, que viene a limitar lo dispuesto en el artículo 97 de la Ley de Arrendamientos Urbanos vigente, en cuanto a la autonomía de la voluntad de las partes

contratantes respecto a la estipulación inicial de la cuantía de la renta, así como lo permitido en el artículo 100, párrafo primero *in fine*, por lo que se refiere a la libertad de los pactos que establezcan a propósito de un «sistema de actualización» que ha de operar sobre la modificación de la renta posteriormente, es indudablemente imperativa; por tanto, cualquier comportamiento de las partes que incumpla lo en ella dispuesto concretamente resultará una actuación nula de pleno derecho (art. 6.3 del Código civil). De este modo cualquier pacto de actualización habrá de conformarse a las limitaciones estrictamente dispuestas.

Una vez examinada su naturaleza jurídica dispositiva, hay que concretar el alcance específico de sus normas limitativas. El alcance de dichas normas se refiere: a) Al origen de la modificación de la renta (por disposición de la Ley, por determinación del Gobierno, por revisión legalmente autorizada o por pacto expreso de las partes, tal como sucede para este último supuesto en el caso de autos); b) A la cuantía de la actualización de dicha renta, por lo que no podrá sufrir elevaciones que excedan de la variación porcentual experimentada 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 (que en el caso de autos era la correspondiente al año 1978); c) Al ámbito concreto de la época de vigencia del Real Decreto-Ley 3, que va «desde el 1.º de enero hasta el 31 de diciembre de 1978», así como al período determinado dentro del cual se determina la variación porcentual de la elevación («los doce meses inmediatamente anteriores a la fecha de la revisión»).

Todavía este Real Decreto-Ley perfila más el aspecto que se refiere al cálculo de las rentas que han de ser modificadas dentro del período de vigencia establecido para las limitaciones, al expresar en su artículo 2.º que «se calcularán conforme al procedimiento que se fija en el artículo anterior, cualquiera que sea el momento en que se haga efectiva la revisión». Si el «período de vigencia de las limitaciones» abarcaba desde el 1.º de enero hasta el 31 de diciembre de 1978, quiere decir que el arrendador puede hacer efectiva la revisión de la renta en «cualquiera que sea el momento» dentro de ese período de vigencia, o sea, refiriéndose a cualquier día o mes del año 1978, que es el período citado, puesto que otro «momento» no puede ser referido a cualquier otro año anterior o posterior, ya que esta interpretación se contradeciría con la propia norma o Real Decreto-Ley, en su «Disposición Final», que deroga cuantas disposiciones se opongán a lo establecido por él para sus determinaciones concretas.

#### 4. LA INTERPRETACION DE LA NORMATIVA LEGAL Y DEL CONTRATO

Una vez examinada la normativa concreta que regula el supuesto de hecho de la Sentencia de 11 de octubre de 1982, hay que referirse ahora al criterio interpretativo empleado por ella al rechazar las correctas pretensiones del arrendatario, concordantes con la normativa vigente en la fecha de la revisión de la renta.

Según queda visto, para el caso de autos, esta sentencia del Tribunal Supremo «considera que en los dos motivos en que el recurso se fundamenta se plantea el tema de fondo referente a si la revisión de la renta, pactada por períodos de cinco años, ha de efectuarse aplicando los índices de revisión que las respectivas disposiciones legales hagan permisible, año a año dentro del período revisado, como es tesis de la sentencia recurrida, o ha de concretarse únicamente al incremento que corresponda en los últimos doce meses anteriores a la revisión». La conclusión de la Sentencia, según queda examinado, es que han de aplicarse los índices establecidos por la legislación especial, año a año, dentro del período pactado de cinco años y no el único establecido dentro de los últimos doce meses por el Real Decreto-Ley 3, de 4 de enero de 1978. Su fundamento se basa en el particular criterio interpretativo que hace del artículo 2.º del citado Real Decreto-Ley, donde —según queda expuesto— advierte que «se establecen los criterios que con carácter general han de conjugarse para la recta aplicación de las que el supuesto de hecho correspondan», como son las normas anteriores (Reales Decretos-Leyes 13, de 17 de noviembre 1975, artículo 15, y, 18, de 8 de octubre de 1976, art. 8), añadiendo: «todos sobre aplicación de medidas coyunturales de índole económica a los posibles aumentos de la renta en las locaciones urbanas»; además, la Sentencia afirma que «por propia interpretación del legislador, el alcance en cuanto al tiempo de las medidas coyunturales que se venían estableciendo a partir del Decreto-Ley de diecisiete de noviembre de mil novecientos setenta y cinco, sancionando con disposición expresa la interpretación que en términos de equidad había de darse al alcance de dichas medidas cuando la revisión pactada hubiera de operar, no sólo sobre la anualidad anterior, sino que comprendería períodos de tiempo de mayor duración». En definitiva, la Sentencia deduce que a la revisión de la renta le afectan las disposiciones anteriores cuanto «proceda en momento posterior a la anualidad» que se establece en el Real Decreto-Ley 3, de 4 de enero de 1978, cosa que sucede para el caso de autos al entenderlo aplicable a cada año dentro del pacto de los cinco pactados.

Frente a tan errónea y tergiversada interpretación, hay que aplicar no sólo las pautas normativas dadas por el artículo 3.1. del Código civil, donde se han de advertir el sentido propio de las palabras, o el contexto de la ley que se interpreta, o tomar en cuenta el momento en que se realiza la realidad social del tiempo en que se lleva a cabo, así como el espíritu y finalidad, sino también las normas interpretativas establecidas para los contratos (arts. 1.281 a 1.289 del Código civil).

Por lo que se refiere al alcance de esta normativa legal especial y coyuntural hay que señalar, en primer lugar, que en base a dicho carácter, su alcance material y temporal vienen concretamente delimitados. Por tanto, la norma vigente en el momento del ejercicio de sus derechos arrendaticios por las partes contratantes habían de atenerse a los límites establecidos por el Real Decreto-Ley 3, de 4 de enero de 1978, que, según queda examinado, para su ámbito temporal abarcaba la fecha del «1.º de enero al 31 de diciembre de ese año de 1978», así como «los doce meses anteriores a la

fecha de la revisión», respecto al período determinado para la variación porcentual de la elevación de la renta. Que el arrendador pudiese hacer efectiva la revisión de la renta «en cualquiera que sea el momento», repetimos, no puede referirse más que al período de tiempo (1.º de enero a 31 de diciembre de 1978) señalado por la propia norma, y no a momentos pasados durante la vigencia de los Reales Decretos-Leyes anteriores, como sostiene la Sentencia comentada, por las siguientes razones interpretativas: a) Porque así viene expresado por las propias palabras o texto legislativo y, además, por no haberse especificado o remitido concretamente a otras normas anteriores o posteriores; b) Por el sentido lógico de su contexto, donde quedan claramente delimitados unos períodos de tiempo iniciales y finales; c) Porque las normas antecedentes limitativas y similares también marcaban un período concreto para su vigencia; d) Porque la realidad social de 1975 a 1978 había cambiado constitucionalmente respecto a las libertades, derechos y obligaciones fundamentales; e) Porque el espíritu y finalidad de esta normativa especial es puramente coyuntural y excepcional, lo cual no permite una interpretación extensiva fuera de los límites temporales por ella señalados, o de las materias concretas a que se refiere y delimita.

Donde la Sentencia muestra su mayor debilidad, es respecto a las normas interpretativas establecidas para los contratos, ya que ni siquiera las menciona, ni aplica. Así, desde el comento de sus razonamientos interpretativos, en vez de atenerse a lo convenido por las partes, de que «la renta se revisaría cada cinco años», se refiere genéricamente a la «cláusula de estabilización» y, en vez de analizar o indagar si los términos o palabras del contrato son claras o no, en cuanto a intención común de los contratantes (art. 1.281 del Código civil), se plantea y concluye otra cuestión diferente, la de que la limitación del Real Decreto-Ley no «opere en el sentido de dejar sin virtualidad la cláusula de estabilización en lo que fuera aplicable a períodos de tiempo anteriores».

No podía tratarse, pues, de una cuestión de retroactividad o irretroactividad de la norma especial y coyuntural, ya que, como queda dicho, la misma norma en su «Disposición Final», derogada «cuantas disposiciones se opongan a lo establecido en el presente Real Decreto Ley», sino de conocer la intención común de las partes cuando pactaron que la renta se revisaría «cada cinco años» con arreglo a un índice oficial.

La Sentencia en vez de respetar esa intención común de las partes, que así expresada significa que hasta transcurrido dicho período de tiempo la renta no se revisa, pues, de lo contrario, habrían pactado otro período más o menos corto (de un año, dos, tres, etc.) modalidad que, por lo demás, no hicieron, se empeña en interpretar que del texto legal coyuntural vigente, así como de los anteriores, permitan que la revisión se haga año por año, añadiendo un razonamiento sustitutivo basado en la equidad. De este modo resulta que el Tribunal Supremo ratifica con criterio evidentemente erróneo la sentencia recurrida, la cual había revisado año por año la renta que debía de serlo cada cinco años, sustituyendo así la voluntad común y pactada de las partes por otra unilateral y posterior del arrendador que no se permite por el ordenamiento para la aplicación de las normas (art. 3.1 del

Código civil), ni tampoco se autoriza para el cumplimiento (art. 1.256) ni la interpretación de los contratos (arts. 1.281 a 1.289 del Código civil), ya que explícita y concretamente la normativa aplicable. El Real Decreto-Ley 3, de 4 de enero de 1978) en el momento de ejecución del contrato (pasados los cinco años) ordenaba su alcance concreto tanto para el período temporal de su vigencia (1.º de enero hasta el 31 de diciembre), como respecto al período determinado para la variación porcentual de la elevación («los doce meses inmediatamente anteriores a la fecha de revisión»).

José BONET CORREA