

# JURISPRUDENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO

## I. SENTENCIAS COMENTADAS

### **LA ACTUALIZACION DE LA RENTA URBANA SOBRE LA RENTA OBTENIDA DE LAS REVISIONES PRECEDENTES Y NO EN BASE A LA INICIAL**

(Comentario a la Sentencia del T. S. de 22 junio 1984)

**SUMARIO:** 1. El caso de autos y los fallos judiciales.—2. El pacto de las partes de una cláusula de estabilización de la renta arrendaticia.—3. La base del cálculo para la actualización sucesiva de la renta arrendaticia urbana.

#### 1. EL CASO DE AUTOS Y LOS FALLOS JUDICIALES

La Sociedad Anónima I. R. R. celebra un contrato de arrendamiento urbano con la sociedad anónima A. J., el día 2 de noviembre de 1965, que comprende un conjunto de inmuebles con destino industrial, pactándose por un plazo de veintiséis años y una renta de veintisiete mil doscientas cuarenta y cinco pesetas mensuales; además, en la cláusula contractual tercera, se añade que al paso de cada año sucesivo la renta se adecuará al índice general del coste de la vida, de forma que «a toda variación que experimente el mismo, corresponda otra variación proporcional de la renta».

Al producirse una desavenencia entre las partes, respecto a cuál de las rentas debía ser tomada como base de la actualización, si a la inicial o si a la posteriormente obtenida por anteriores aplicaciones del índice del coste de la vida, el Juez de Primera Instancia no atiende a una ni otra manera de actualización, por lo que desestima íntegramente la demanda y absuelve a la parte arrendataria.

Por ello, la sociedad arrendadora interpone recurso de apelación ante la Audiencia Territorial, que dicta Sentencia revocando la anterior del Juzgado y admite, en parte, la demanda, por lo que dispone se abonen las sumas que correspondan en base a la cláusula estabilizadora del contrato, que tiene vigor a partir de enero de mil novecientos setenta y ocho, según el índice pactado y sobre la base de la renta inicial, cantidades a determinar en período de ejecución de Sentencia.

La Sociedad arrendadora, no contenta con la decisión de esta Sentencia, interpone recurso de casación por infracción de ley ante el Tribunal Supremo, por discrepar concretamente sobre la forma de aplicación práctica de la cláusula estabilizadora y no fijar las bases para su determinación en ejecución de Sentencia.

El Tribunal Supremo, en Sentencia de 22 de junio de 1984, ante la interpretación de lo pactado por las partes en el contrato de arrendamiento sostiene que «Basta la simple lectura de la cláusula tercera para llegar a la conclusión clara e indubitada, sin necesidad de acudir a otras reglas interpretativas que, lo realmente querido por los contratantes, de lo que es expresión contundente el texto de la propia estipulación que se examina, es que la fijación del módulo estabilizador de la renta pactada, sea acomodado a las variaciones que se produzcan del índice del coste general de la vida que determine para el mes en curso el Instituto Nacional de Estadística u Organismos que lo pudiera sustituir, «bien entendido que a toda variación que experimente el mismo corresponde otra variación proporcional de la renta», expresión que a todas luces denota que lo pretendido no es otra cosa que mantener la equivalencia entre la renta pactada y las incidencias del coste de la vida, durante toda la duración del contrato, preservando tales prestaciones, que entrañan la merced arrendaticia, de futuras y previsibles alteraciones dinerarias, como acertadamente señala la recurrente; a lo que cabe añadir también, que la exégesis de la instancia pugna con toda lógica desde el momento en que, si se tomara como base la renta establecida en el contrato y se multiplicara por el índice de vida referido al mes de diciembre de mil novecientos setenta y ocho y su resultado se dividiera por el índice correspondiente al de noviembre de mil novecientos sesenta y cinco, la cantidad obtenida sería notoriamente superior a la suplicada en la demanda, y en una correcta interpretación de la tan repetida cláusula, también hubiera sido estimable tal fijación si hubiera sido oportunamente postulada; razonamientos todos que justifican la acogida del motivo».

El Tribunal Supremo, al determinar la casación de la Sentencia recurrida, en segunda Sentencia, añade que «por los propios razonamientos de la sentencia de casación precedente, al resultar de la interpretación de la cláusula contractual tercera del contrato suscrito entre las partes, la existencia de un pacto válido y eficaz, en orden a la aplicación de la cláusula de estabilización, en los términos hereméticos que en la dicha resolución quedaron determinados, es visto que procede la acogida de la demanda en los términos postulados por la parte actora, siendo asimismo dables las repercusiones de los aumentos habidos por contribuciones y arbitrios que gravan la finca arrendada, en los términos que la ley locativa urbana establece».

El Tribunal Supremo, en vista de todo, falla que revocando la sentencia dictada en diez de septiembre de mil novecientos ochenta por el Juez de Primera Instancia y estimando íntegramente la demanda, declara «la validez y eficacia de la cláusula de estabilización contenida en la condición tercera del contrato que liga a las partes y, en consecuencia, la obligación de la sociedad arrendataria a admitir cuantas aplicaciones de dicha cláusula».

sula pretenda la arrendadora y le sean notificadas en las condiciones de tiempo y oportunidad concertados y la consiguiente obligación de ajustar la renta a las variaciones resultantes de la aplicación de tal cláusula, aplicable en cada ocasión sobre la renta obtenida de la aplicación de las variaciones precedentes siempre que el porcentaje tenido en cuenta por la arrendadora abarque precisamente el período comprendido entre la última revisión de renta y la nueva que se pretenda, condenando a la dicha demandada a estar y pasar a partir de enero de mil novecientos setenta y ocho por la renta que le señaló la comunicación recibida en diciembre de mil novecientos setenta y siete y a estar y pasar a partir de enero de este año mil novecientos setenta y nueve por la nueva renta o alquiler comunicada en diciembre de mil novecientos setenta y ocho, de importe ochenta y cuatro mil trescientas ochenta pesetas mensuales para los doce meses de mil novecientos setenta y siete, y de importe noventa y siete mil ochocientas y seis pesetas, también mensuales, a partir de enero inclusive de mil novecientos setenta y nueve en adelante, con más el añadido en ambos casos de las cinco mil pesetas mensuales que por consentirle determinadas obras fueron convenidas en mil novecientos setenta y tres y con más la repercusión de los aumentos habidos en las contribuciones y arbitrios que gravan la finca arrendada y le han sido notificados».

## 2. EL PACTO DE LAS PARTES DE UNA CLAUSULA DE ESTABILIZACION DE LA RENTA ARRENDATICA

Una vez más, con esta sentencia, el Tribunal Supremo reconoce la validez y eficacia de las cláusulas de estabilización de la renta en los contratos de arrendamientos urbanos de un modo general, incluso, sin la referencia concreta a la norma del artículo 100 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

En el caso de autos, al contemplar cómo «lo realmente querido por los contratantes, de lo que es expresión contundente el texto de la propia estipulación que se examina, es que la fijación del módulo estabilizador de la renta pactada, sea acomodado a las variaciones que se produzcan del índice general de la vida que determine para el mes en curso el Instituto Nacional de Estadística», su interpretación definitiva es la de concluir que efectivamente habían querido que se aplicase a la renta contractual una cláusula de estabilización.

Las cláusulas de estabilización, según las tiene expuestas la doctrina civilista española (1), son convenidas por las partes contratantes en sus nego-

---

(1) Cfr. PELAYO HORÉ: *Cláusulas de estabilización*, en *Anales de la Academia Matritense del Notariado*, II (1946), p. 47. ROCA SASTRE y PUIG BRUTAU: *Cláusulas de estabilización*, en *Estudios de Derecho privado*, I (1948), p. 258. FENECH: *Las cláusulas estabilizadoras en la jurisprudencia española y francesa*, en *Revista del Instituto de Derecho Comparado*, 2 (1954), p. 141. COSSO: *Cláusulas de escala móvil*, en *Revista de Derecho Privado*, XXXIX (1955), página 963. BONET CORREA: *Los arrendamientos con cláusulas de escala móvil*, en *ANUARIO DE DERECHO CIVIL*, VIII-1 (1955), pp. 89 ss. MARTÍNEZ SARRIÓN: *Las*

cios jurídicos a plazos, a largo plazo, o en los de tracto sucesivo, en que por ser el objeto de su prestación una suma de dinero, la cuantía inicial pactada va a sufrir las alzas y bajas de valor que produzcan las alteraciones monetarias. Ante las posibles pérdidas del valor adquisitivo de la moneda por la inflación o la deflación —en estas últimas décadas más por la primera que por la última— y ante la ausencia de medidas económicas correctoras por parte de las autoridades responsables del tesoro público, han de ser los propios particulares quienes se comprometan a establecer el remedio corrector que estabilice la equivalencia patrimonial en sus prestaciones; es decir, que lo pretendido por ellas es mantener —según el propio Tribunal Supremo confirma— «la equivalencia entre la renta pactada y las incidencias del coste de la vida, durante toda la duración del contrato, que entrañan la merced arrendaticia, de futuras y previsibles alteraciones dinerarias».

Las cláusulas de estabilización, al ser de un efecto plural para ambas partes contratantes, no resultan en beneficio exclusivo de una de ellas, sino de ambas. Ante la constante inflación de nuestra época puede parecer que sólo benefician al acreedor, debido a que la renta deberá alterarse en un sentido alcista de su cuantía; sin embargo, al menor movimiento corrector de detención o rebaja de la inflación, el deudor verá también corregido el valor y cuantía de la renta debida. Tal efecto bilateral, conmutativo y estabilizador para ambas partes es el fundamento jurídico de su validez y eficacia, ya que las distingue de otros pactos o cláusulas de carácter unilateral y exclusivo en beneficio de alguno de los contratantes (2).

Las cláusulas de estabilización pueden establecerse de diferentes modos. La modalidad más frecuente actualmente es la que contempla el caso de autos, la conocida o denominada «cláusula de escala móvil» o «valor índice»; por ella se trata de adecuar la renta contractual según un índice, que, en el caso de autos, es concretamente, el del coste general de la vida del Instituto Nacional de Estadística (actualmente el «índice de precios de consumo» = I. P. C.) (3).

En la práctica, este tipo de cláusulas estabilizadoras tan sólo suelen presentar ciertas dificultades de aplicación y de cálculo, bien ante medidas

*cláusulas de estabilización monetaria*, en Estudios de Derecho Privado, I (Madrid, 1962), p. 544. 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), p. 1027. VATTIER FUENZALIDA: *Problemas de las obligaciones pecuniarias en el Derecho español*, en Revista Crítica de Derecho Inmobiliario, 536 (1980), p. 62. BONET CORREA: *Las deudas de dinero*, Madrid, 1981, pp. 423 ss., y *Arrendamientos urbanos con renta actualizada. Cláusulas de estabilización y de elevación ante el Tribunal Supremo*, 4.ª ed., Pamplona, 1982.

(2) El aumento del 10 por 100 de la renta por el arrendador viene a constituir la modificación del contrato original, por lo que se considera nulo, al tratarse de una elevación de la renta y no de una cláusula de estabilización, pues supone un aumento constante, fijo e indefinido. (Sentencia de 31 de octubre de 1984).

(3) 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), pp. 353 ss. INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA: *Indicadores de coyuntura*, 182 (enero 1984) ap. 1.

normativas restrictivas, como ocurrió en el último quinquenio de 1975 a 1980 (4), o ya cuando las partes no precisaron bien el modo de cómo se debe proceder a su cálculo, si sobre la base inicial de la renta pactada, o si ha de ser considerada sobre la base de la renta obtenida de las precedentes revisiones.

### 3. LA BASE DEL CALCULO PARA LA ACTUALIZACION SUCESIVA DE LA RENTA ARRENDATICIA URBANA

La base del cálculo para la actualización sucesiva de la renta viene determinada, en primer lugar, por la modalidad convenida por las partes; a sus precisiones y modo concreto en que fue especificada habrá que atenerse para obtenerla. Las dificultades comienzan cuando los contratantes nada expresaron respecto al modo de calcular las rentas que se han de estabilizar posteriormente o sus declaraciones y expresiones son ambiguas.

En cuanto a la primera actualización que han de llevar a cabo las partes, en todo caso, es sobre la base de la renta inicial establecida por las partes y el índice de valor últimamente obtenido por el Instituto Nacional de Estadística.

En el caso de autos, si bien se eligió por las partes el índice concreto de estabilización de la renta, en cambio, no se hicieron otras concreciones para las actualizaciones de períodos sucesivos. De aquí que, para proceder a la actualización de la renta en cada nueva ocasión, se plantease si el cálculo debía realizarse sobre la renta inicialmente fijada, o si debía hacerse sobre la renta ya obtenida y resultante de la precedente revisión.

La actual Sentencia del Tribunal Supremo, de 22 de junio de 1984, rechaza la interpretación de la Audiencia que había elegido el primer criterio de realizar el cálculo para cada nueva revisión sobre la renta inicial y se decide por la segunda, argumentando que ello es así porque «pugna con toda lógica, desde el momento en que, si se tomara como base la renta establecida en el contrato y se multiplicara por el índice de vida referido al mes de diciembre de 1978 y su resultado se dividiera por el índice correspondiente al de noviembre de 1965, la cantidad obtenida sería notoriamente superior a la suplicada en la demanda». Por tanto, añadirá en segunda Sentencia que el ajuste de la renta se haga según las variaciones resultantes de la aplicación de tal cláusula, «aplicable en cada ocasión sobre la renta obtenida de la aplicación de las variaciones precedentes siempre que el porcentaje tenido en cuenta por la arrendadora abarque precisamente el período comprendido entre la última revisión de la renta y la nueva que se pretenda».

---

(4) Cfr. GONZÁLEZ PORRAS, *Limitaciones legales a posibles aumentos de las rentas urbanas*, en Revista de Derecho Privado (julio-agosto 1978), pp. 583 ss. 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. BONET CORREA: *La nueva normativa sobre el aumento y la liberalización de las rentas actualizadas en los contratos de arrendamientos urbanos*, en ANUARIO DE DERECHO CIVIL, XXXIV-2 (1981), p. 377.

Este mismo criterio fue el mantenido por el propio Tribunal Supremo en sus Sentencias de 30 enero 1981 y de 20 de septiembre de 1983, por lo que, si las partes no lo han pactado de otro modo específicamente, se convierte en doctrina legal el criterio interpretativo de que el cálculo, para la estabilización de la renta de las sucesivas revisiones, no se hará sobre la suma de la renta inicial, sino sobre el total de la posteriormente actualizada.

Por su parte, los autores (5) también habían advertido y confirmado cómo las variaciones porcentuales del índice de precios al consumo tiene que aplicarse sobre la última renta revisada y no sobre la que figura inicialmente en el contrato, en el caso que no se haya especificado otra modalidad concreta.

José BONET CORREA

---

(5) Así, TRUÁN DE PINEDA, R.: *Las cláusulas de estabilización de los contratos de arrendamiento de fincas urbanas*, en Boletín Informativo de la Cámara Oficial de la Propiedad Urbana de Valencia, 351 (abril 1982), p. 6. FUENTES LASTRES, J. J.: *Actualización de rentas*, en Administración Rústica y Urbana, 52 (abril-junio 1984), p. 28.