

LA APLICACION DE LA REVISION DE LA RENTA AL FINALIZAR CADA PERIODO DE TIEMPO PACTADO EN CLAUSULA DE ESTABILIZACION

(Comentario a la Sentencia del Tribunal Supremo de 20 de octubre
de 1984)

SUMARIO: 1. El caso de autos y las decisiones de los Tribunales.—2. La validez de la estabilización de la renta y su eficacia al llegar el plazo pactado.—3. La determinación y aplicación de los módulos estabilizadores para la revisión de la renta.

1. EL CASO DE AUTOS Y LAS DECISIONES DE LOS TRIBUNALES

El primero de noviembre de 1971, se concierta entre dos sociedades anónimas el contrato de arrendamiento de un local de negocio donde se pacta para la renta, que: «El expresado precio de arrendamiento regirá durante los cinco primeros años del plazo convenido, o sea, hasta el 31 de octubre de 1976, en que será revisado al igual que al final de cada período de cinco años de arriendo a partir del primero de noviembre de 1976. La revisión del precio de arrendamiento se efectuará modificando en su caso la renta anual anterior a la fecha de revisión en aquella cantidad necesaria para que la nueva renta anual que resulte, mantenga con la inicial de este contrato la misma proporción que guarde el índice general del coste de la vida —conjunto nacional— relativo al año natural anterior al de la revisión —a tenor del Boletín del Instituto Nacional de Estadística—: Base año 1968 —100— con el índice general del coste de la vida fijado por el propio organismo para el año 1970».

Pasados los cinco primeros años del contrato, la Sociedad arrendadora notificó a la Sociedad arrendataria, en 29 octubre 1976, que por aplicación de la cláusula de estabilización pactada le correspondía un incremento del coste de la vida de un 78, 86 por ciento, incremento que se reducía al 57 por 100 por aplicación del Real Decreto-Ley de 17 noviembre 1975 y el Real Decreto-Ley de 8 de octubre 1976, sobre limitaciones de rentas en las anualidades que les correspondían. La sociedad arrendataria admite, tan sólo, que se produzca un incremento del 10,5 por ciento por las cinco anualidades de 1971 a 1975.

Ante la discrepancia del valor del índice estabilizador aplicable, se presenta pleito por la parte arrendadora ante el Juzgado de Primera Instancia, el cual, estimando parcialmente la demanda, declara «que el incremento legal de la renta de 168.300 pesetas mensuales, pactado en el contrato de arrendamiento de primero de noviembre 1971 respecto del objeto a que se refiere, desde el 1 noviembr 1976 al 1 enero 1978, es el mensual de 17.217 pese-

tas, que habrá de sumarse a aquella renta inicial sin perjuicio del derecho que asiste a la demandante para aplicar en el futuro la cláusula tercera del anotado contrato desde 1 de enero de 1978, sí no se prorrogase la vigencia del Real Decreto-Ley de 8 octubre 1976, o se dictaren otras disposiciones legales que incidieran en la aplicación de aquella cláusula». Esta Sentencia se confirma por la Audiencia Territorial.

No obstante, la sociedad arrendadora emprende nuevo pleito ante el Juzgado al pretender revisar nuevamente el contrato para el período anual siguiente de 1977 a 1978 en un 11,4 por ciento, equivalente a 21.149 pesetas al mes. A este incremento se opone la sociedad arrendataria al expresar que no abonará incremento alguno hasta que transcurran otros cinco años, o sea, el primero de noviembre de 1981, según lo pactado contractualmente. El Juzgado de Primera Instancia desestima la demanda formulada por la sociedad arrendadora e, igualmente, la Audiencia Territorial desestima el recurso de apelación que, además interpone. Todavía no satisfecha dicha entidad arrendadora, plantea recurso de casación ante el Tribunal Supremo, el cual por Sentencia de 20 octubre 1984 considera: «Que el derecho sobre revisión de rentas en materia de arrendamientos urbanos está sometido a las fluctuaciones debidas a la evolución económica como ponen de manifiesto los diversos Reales Decretos-Leyes que, en lo que, interesa a esta litis, se han promulgado desde el 17 de noviembre de 1975 hasta el 12 de diciembre de 1980; en todos ellos se manifiesta el propósito del legislador de acomodar el tráfico de rentas a las restantes medidas económicas, pero en toda esta normativa es también evidente que se respeta lo pactado y que, aunque cada uno de estos Decretos-Leyes limite su eficacia a un plazo determinado, ello no implica que necesariamente hayan de aplicarse a todos los contratos arrendaticios que se hallen vigentes al ser respectivamente promulgados, sino únicamente cuando sea procedente según claramente expresan «por disposición de la Ley, por determinación del Gobierno, por revisión legalmente autorizada o por pacto expreso de las partes», es decir, que la aplicación de la citada normativa no interrumpe lo pactado válidamente, de modo que si como ocurre en el caso debatido (cláusula 3.^a del contrato) el precio del arrendamiento será revisado al final de cada nuevo período de cinco años no puede pretenderse que se modifique lo pactado cuando la propia legislación lo respeta para exigir una revisión en 1979, en lugar de esperar a 1981, que es cuando finaliza un nuevo período contractual de cinco años; no puede eludirse el presupuesto de aplicación práctica de revisión legal que se establece para cuando la cuantía de la renta «haya de ser modificada» (R D L 4 enero 1978, R D L 26 diciembre 1978, R D L 12 diciembre 1980 y Ley 1 octubre 1980), es decir, cuando proceda en el supuesto debatido en virtud de la estipulación contractual preexistente y válidamente convenida; conclusiones obtenidas de la doctrina de esta Sala en el sentido de que no puede exigirse la revisión antes de los plazos pactados so pena de infringir el contrato (S. 10 marzo 1983), que ha de ser respetado, como se deduce de la Sentencia de 8 de marzo 1982; limitaciones legales de renta las establecidas por la normativa en cuestión concretadas al período a que se refieren, que, como declaró la Sentencia de 11 de octubre 1982, en forma alguna

tal limitación puede operar dejando sin virtualidad la cláusula de estabilización, y sin darle, por último, como dijo la Sentencia de 11 de abril 1981, efectos retroactivos no expresamente establecidos».

Además, esta Sentencia añade, que «la interpretación dada por la Sala de Instancia a dichos preceptos legales ha sido correcta en cuanto declara que ni el Decreto de 17 noviembre 1975, ni ninguno de los que se han dictado en años sucesivos, crea el derecho de revisar la renta, ni introduce modificación alguna en cuanto a las fechas en que puede hacerse, materias en las que se admite la validez de lo pactado y lo único que hacen es determinar los módulos con arreglo a los cuales debe modificarse aquélla cuando sea precedente, no bastando para ello la mera promulgación de dichas disposiciones legales». Por último, concluye que «no puede decirse que abusa de su derecho el arrendatario que se opone a la revisión de rentas que pretende el arrendador ateniéndose a lo expresamente pactado de que la revisión ha de ser quinquenal y no determinada al arbitrio del arrendador fundamentado en una interpretación errónea de los preceptos legales».

2. LA VALIDEZ DE LA ESTABILIZACION DE LA RENTA Y SU EFICACIA AL LLEGAR EL PLAZO PACTADO

Según el artículo 97 de la L A U, la renta de las viviendas y locales de negocio será la que libremente estipulen las partes. Cuando a dicha estipulación contractual se añade una cláusula de estabilización, como la del caso de autos, por la que se revisará la renta cada cinco años, si se ejercita la prórroga legal, resultará que la relación arrendaticia resulta plenamente acomodada a la normativa legal (art. 100, núm. 1 «in fine» de la L A U).

La unanimidad de criterio mantenida por ambas partes respecto al derecho de revisión de la renta no planteó cuestión alguna. Sin embargo, aparecerán una serie de normas coyunturales y especiales, a causa de las fluctuaciones ocurridas por la evolución económica, que repercutirán, también, sobre los arrendamientos urbanos, como sucede con los Reales Decretos Leyes promulgados desde el 17 de noviembre de 1975 hasta el 12 de diciembre de 1980 (1). El propósito explicitado por dicha normativa era «evitar un desproporcionado crecimiento de las rentas de los arrendamientos urbanos que no se correspondan estrictamente con el crecimiento de los valores

(1) Cfr. GONZÁLEZ PORRAS, *Limitaciones legales a posibles aumentos de las rentas urbanas*, en «Revista de Derecho Privado» (julio-agosto 1978), p. 538; 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 arrendamiento urbano*, en «Anuario de Derecho Civil», XXXIV-2 (1981), p. 377; MANZANARES, *Limitaciones a los aumentos en los arrendamientos urbanos*, en «Anuario de Derecho Civil», XXXV-3 (1982), p. 685; BONET CORREA, *Limitaciones legales a la renta pactada con cláusula de actualización en un arrendamiento de local de negocio (Comentario a la sentencia del T. S. de 11 de abril 1981)*, en «Anuario de Derecho Civil», XXXV-4 (1982), p. 1220.

que integran su propio y específico índice de precios» (2). Concretamente, se dispuso 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 inmediatamente anteriores a la fecha de revisión, por el índice nacional del subgrupo tres punto uno, «Alquileres, del Sistema del Índice de Precios de Consumo» que elabora el Instituto Nacional de Estadística».

Una característica fundamental de esta normativa especial es que limita su eficacia a un plazo anual determinado. Así, el primer Decreto-Ley 2 de 7 de abril de 1975, en su artículo 2, lo concretará hasta el 31 de diciembre de 1975; el Decreto-Ley 13, de 17 de noviembre de este mismo año de 1975 prorrogará hasta el 31 de diciembre de 1976 la vigencia de lo anteriormente dispuesto; por el Real Decreto-Ley 18, de 8 de octubre de 1976 (art. 8. 1), a partir de esta fecha se extenderá hasta el 31 de diciembre de 1977; por el Real Decreto-Ley 3, de 4 de enero de 1978, se continuará hasta el 31 de diciembre; el Real Decreto-Ley 49, de 26 de diciembre de 1978, prorrogará con análogas normas su vigencia durante el año 1979; el Real Decreto-Ley 21, de 19 de diciembre de 1979 (art. 1. 1), abarcará el período desde el 1 de enero hasta el 31 de diciembre de 1980; no obstante, la Ley 46, de 1 de octubre de 1980, derogará el precepto anterior, si bien mantendrá otras restricciones para la actualización de la renta.

Este límite de eficacia que se determinó por cada norma con el alcance de un año, como muy bien interpreta la actual Sentencia del Tribunal Supremo, «no implica que necesariamente hayan de aplicarse a todos los contratos arrendaticios que se hallen vigentes al ser respectivamente promulgadas, sino únicamente cuando sea procedente», es decir, si ha llegado el día a partir del cual las partes han pactado que se efectúe la revisión de la renta. En el caso de autos, al haberse pactado la revisión cada cinco años, ésta procedería por primera vez a partir del día 1 de noviembre de 1976 y no cabría que se aplicase hasta llegar el 1 de noviembre de 1981. El pretender por el arrendatario que se revisase la renta cada año, sin dejar pasar los cinco, supondría, como dice correctamente la Sentencia, «pretenderse que se modifique lo pactado cuando la propia legislación lo respeta», por tanto ha de finalizar el nuevo período pactado de cinco años para que de nuevo se proceda a otra revisión de la renta.

Es más —según se afirma por la Sentencia—, hay que entender que son las conclusiones obtenidas de la doctrina de esta Sala en el sentido de que no puede exigirse la revisión antes de los plazos pactados, so pena de infringir el contrato (Sentencia de 10 de marzo 1983), que ha de ser respetado, como se deduce de la Sentencia de 8 marzo 1982 (3). De este modo, si en el

(2) 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 (agosto 1977), p. 353.

(3) Cfr. BONET CORREA, *La revisión pactada de la renta arrendaticia urbana ante la legislación especial limitativa* (Comentario a la Sentencia del

caso de autos la revisión de la renta se había pactado cada cinco años, solamente si había transcurrido ese período podía procederse a la actualización de la misma, y no antes, cada año, como pretendió el arrendador. Ahora bien, si llegado el momento de la revisión de la renta existía una norma limitativa, le alcanzaría ese efecto concreto y determinado al que se refiere, según confirmó la Sentencia de 11 de octubre 1982 (4) y sin que, en forma alguna, tal limitación pueda operar dejando sin virtualidad la cláusula estabilizadora; tampoco se le podrán aplicar efectos retroactivos, no expresamente establecidos, según declaró la Sentencia de 11 abril 1981 (5).

3. LA DETERMINACION Y APLICACION DE LOS MODULOS ESTABILIZADORES PARA LA REVISION DE LA RENTA

Una vez que resulta aclarado por el Tribunal Supremo, que la normativa excepcional aquí considerada fue debida a una coyuntura de la evolución económica del país y que su único propósito estaba en acomodar el tráfico de rentas a las restantes medidas económicas y que sus limitaciones y eficacia fueron para un plazo determinado, respetándose lo pactado por las partes, la cuestión principal en definitiva, queda reducida a concretar el alcance y la modalidad de la actualización de la renta.

Una vez que resulta cumplido el plazo pactado por las partes —que en el caso de autos era cada cinco años, a partir de 1 de noviembre de 1971 hasta el 1 de noviembre de 1976—, debía de aplicarse el módulo estabilizador elegido por los contratantes y corregirlo en la medida en que se dispuso por la normativa coyuntural.

Dado que la primera actualización debía realizarse el primero de noviembre de 1976, entonces estaba vigente el Decreto-Ley 2, de 7 de abril de 1975, cuyo artículo 15 ordenaba: «1. A partir de la publicación del presente Decreto-Ley y hasta el 31 de diciembre de 1976, inclusive, los incrementos de las rentas en los arrendamientos urbanos, en situación de prórroga legal, que sean procedentes por disposición de la Ley, determinación del Gobierno, por revisión legalmente autorizada o por pacto expreso de las partes, no podrán suponer elevaciones que excedan del aumento medio experimentado, en los dos años inmediatamente anteriores a la fecha del incremento o de la revisión, por el índice específico del coste de la vivienda, incluido en el índice general del costo de la vida, publicado por el Instituto Nacional de Estadística. Esta limitación no afectará a los incrementos que procedan por repercusión en el coste de los servicios y suministros, obras de reparación nece-

Tribunal Supremo de 8 de marzo 1982), en «Anuario de Derecho Civil», XXXVI-2 (1983), pp. 605 ss.

(4) Cfr. BONET CORREA, *La determinación cuantitativa de la renta arrendaticia urbana pactada, su revisión cada cinco años, ante la legislación limitativa (Comentario a la Sentencia del Tribunal Supremo de 11 octubre 1982)*, en «Anuario de Derecho Civil», XXXVI-3 (1983), pp. 1003 ss.

(5) Cfr. BONET CORREA, *Limitaciones legales a la renta pactada con cláusula de actualización en un arrendamiento de local de negocio (Comentario a la Sentencia del Tribunal Supremo de 11 abril 1981)*, en «Anuario de Derecho Civil», XXXV-4 (1982), pp. 1220 ss.

sarias y demás cantidades asimiladas a renta». De este modo, para el caso de autos, había que concretar cuál había sido el índice específico del coste de la vivienda (6) de los doce meses inmediatamente anteriores a la fecha de revisión y su incremento medio experimentado. Así se obtenía el límite de la cantidad que podía añadirse a la renta inicialmente pactada en cuanto al módulo de actualización.

En definitiva, esta normativa coyuntural lo único que pretendía llevar a cabo era determinar —según ponen de relieve ésta y otras sentencias del Tribunal Supremo— un límite a los módulos con arreglo a los cuales debía modificarse la renta cuando fuese procedente. Mientras que para el período del 7 de abril de 1975 al 31 de diciembre de 1976 «no podrán suponer elevaciones que excedan del aumento medio experimentado, en los dos años inmediatamente anteriores a la fecha del incremento o de la revisión, por el índice específico del coste de la vivienda» del Instituto Nacional de Estadística, para el período siguiente que se concreta por el Real Decreto-Ley 18, de 8 de octubre de 1976, que es hasta el 31 de diciembre de 1977, las rentas «no podrán sufrir elevaciones que excedan del incremento medio experimentado, en los doce meses inmediatamente anteriores a la fecha de la revisión por el índice específico del coste de la vivienda» del Instituto Nacional de Estadística (6). Para el año 1978, el Real Decreto-Ley 3, de 4 de enero, adoptará idéntico criterio que el anterior, al igual que para el año 1979. En cambio, para 1980 desde el primero de enero hasta el 31 de diciembre, según el artículo 1.1 del Real Decreto-Ley 21, de 14 de diciembre de 1979, se rebajará más la renta, al disponer que «no podrán sufrir elevaciones que excedan el ochenta por ciento de la variación porcentual experimentada en los doce meses anteriores a la fecha de revisión, por el índice nacional general del sistema de Índices de Precios al Consumo, que elabora el Instituto Nacional de Estadística». Durante 1981, si bien la limitación persistía, según el Real Decreto-Ley 15, de 12 de diciembre de 1980, su artículo primero, párrafo uno, cambiaba el porcentaje de elevación al noventa por ciento, mientras que en el párrafo dos lo liberaba para el futuro año al manifestar que: «Transcurrido el plazo fijado en el apartado anterior, las rentas de los arrendamientos urbanos de viviendas, con cláusulas de actualización, podrán ser revisadas en los términos previstos en las mismas»; y, el artículo tercero, lo hacía igualmente para los locales de negocio.

Dicha normativa, en este período de años, desde el 17 de noviembre de 1975 hasta el 12 de diciembre de 1980, como muy bien expresa la actual Sentencia de 20 de octubre de 1984, no interrumpe lo pactado válidamente por las partes, pero lo que sí determina y limita son los módulos con arreglo a los cuales debe modificarse la renta cuando sea procedente.

José BONET CORREA

(6) A partir de la Orden de 27 de agosto de 1977, se dispone, para los arrendamientos urbanos: «1.º A partir de enero de 1977, y mientras sea necesario, se calculará con carácter oficial por el Instituto Nacional de Estadística el índice nacional del subgrupo 31, «Alquileres», del sistema de índices de Precios al Consumo. La Resolución de 13 junio 1979 del Instituto Nacional de Estadística expone el sistema de índice de precios de consumo (conjunto nacional) y para «viviendas en alquiler» (Subgrupo 3, 1).