

EL GIRO INTERPRETATIVO SOBRE LA VALIDEZ DE LAS CLAUSULAS DE ELEVACION DE LA RENTA EN LOS ARRENDAMIENTOS URBANOS

(Comentario a la Sentencia del T. S. de 21 de octubre de 1985)

SUMARIO: 1. El caso de autos y las decisiones de los Tribunales.—2. La validez de una cláusula de la elevación de la renta según los índices publicados oficialmente: su distinción de una cláusula de estabilización.

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

Varios copropietarios arriendan un local de negocio a una sociedad anónima el 20 de enero de 1964 por una renta mensual de veinticinco mil pesetas, si bien, en sus cláusulas cuarta y quinta, se añade: «Cuarta. La renta pactada se incrementará bienalmente en un porcentaje igual al aumento del costo de la vida, según los índices publicados oficialmente por el Gobierno a través del Instituto Nacional de Estadística u organismo que le sustituya. Dicho incremento podrá ser exigido sin necesidad de previa notificación ni cumplimiento de ningún otro requisito, en el mes siguiente a su publicación, siempre que este contrato de arrendamiento lleve, al menos, un año de situación de prórroga legal. Los aumentos que experimenta la renta en razón a la causa expuesta serán compensables con los autorizados por el Gobierno para los arrendamientos urbanos». «Quinta. El arrendatario hace expresa y formal renuncia al derecho que pudiera corresponderle de novar la renta estipulada, rebajándola, por motivos fiscales o de cualquier otra índole.»

Esta cláusula de revisión bienal sobre la renta tuvo efectividad y se pagó, solamente hasta el mes de febrero de 1977, ya que había entrado en prórroga legal el 1 de marzo de 1975, pero desde febrero del año 1979 a 1981 no se hizo efectiva la revisión pactada, como tampoco la de febrero de 1981 a 1983. Una vez planteada la demanda por los arrendadores del pago de las revisiones que ascendía a 500.782 pesetas, el Juzgado de Primera Instancia dicta Sentencia por la que desestima dicha demanda y la absuelve de la misma a la entidad demandada. Apelada la Sentencia por la representación de la parte actora, la Audiencia Territorial desestimó el recurso y confirmó la Sentencia apelada. La representación de los actores interpuso recurso de casación por infracción de Ley ante el Tribunal Supremo, quien declara haber lugar a dicho recurso de casación contra la Sentencia dictada por la Audiencia Territorial, la que dejó sin efecto y, en consecuencia, con estimación de la demanda presentada, declaró la validez de la cláusula cuarta del contrato de arrendamiento y condenó a satisfacer a los demandantes la suma de 500.782 pesetas, en concepto de incremento de la renta que debió abonar y no satisfizo desde febrero de 1979 a diciembre

de 1982, ambos inclusive, sin expresa imposición de costas en ninguna de las instancias, en base a varios fundamentos de derecho, entre los cuales se deben de destacar los siguientes:

«1.º El objetivo de la litis que aquí culmina, radica fundamentalmente en la validez para los actores recurrentes o la nulidad en opinión de la demanda recurrida, de las transcritas cláusulas de estabilización.»

«2.º El recurso se compone de una sola notificación, en la cual, y bajo la égida del ordinal 5 del artículo 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, se imputa a la sentencia impugnada infracción de la Ley por defectuosa interpretación del artículo 1.255 del C.c. y 6, 97 y 98 de la Ley de Arrendamientos Urbanos y sus concordantes, e infracción de la doctrina jurisprudencial contenida en las resoluciones que cita, al no admitir la validez de las cláusulas de la estipulación 4.ª en relación con la 5.ª del contrato de arrendamiento cuestionado, tesis, la de la Sala Sentenciadora que, en opinión de los recurrentes resulta contraria a la finalidad perseguida por las denominadas «cláusulas de estabilización» en los contratos arrendaticios urbanos. El motivo ha de prevalecer, por las consideraciones que se exponen en los siguientes fundamentos.»

«3.º La argumentación que sirve de base al presente recurso no es otra, por tanto, que la relativa a la validez o ineficacia de dichas cláusulas, tema atractivo, por cuanto en él se combinan aspectos trascendentes dada su proyección tanto en el ámbito estrictamente jurídico como en el económico y el social, puesto que en él se ven implicados dos sectores sociales merecedores de protección, el de los arrendadores y el de los arrendatarios, cuyos derechos han pasado a través de los cuatro últimos decenios por momentos de desigual trato legal, lo que obligó a los Tribunales, en cumplimiento de su función interpretativa de las normas para aplicarlas al caso controvertido, a procurar, tanto que el fiel de la balanza no se inclinara en demasía a uno u otro lado, como a evitar en la medida de lo humanamente posible el estancamiento o desfase del binomio rentas-coste de la vida y que el arrendatario pudiera ser compelido, a través de dichas cláusulas, al auténtico abandono de un derecho arrendaticio irrenunciable, el de la prórroga, de acuerdo todo ello con lo dispuesto en el artículo 3.1 del C.c. y el sentido finalista que el Derecho como forma de vida social tiene.»

«4.º Prueba de esas dificultades y esfuerzo hermenéutico en la ardua tarea de resolver la lucha de intereses contrapuestos y acomodación al «ius» a sus verdaderos fines, es la evolución de la doctrina de esta Sala sobre el tema que, precisamente, para impedir o cuando menos cortar esa implícita renuncia al derecho a la prórroga forzosa, mediante una interpretación sociológico-económica del artículo 98 de la Ley de Arrendamientos Urbanos comenzó negando validez a las cláusulas de estabilización que contuvieran únicamente referencia al aumento de la merced arrendaticia, para pasar en los últimos tiempos y ante la necesidad de evitar, también en la medida de lo posible, el desfase merced arrendaticia-coste de vida a admitir su eficacia cuando las mismas, si bien contuvieron sólo referencia al alza de la renta, ésta fuera motivada por las alteraciones del nivel de vida marcado por los Organismos oficiales, al entender que en ellas debían considerarse comprendidas las variaciones a la baja. (Sentencias de 31 de octubre de 1983, 22 de junio de 1984, 23 de enero y 11 de marzo de 1985.)»

«5.º Siguiendo la idea marcada en el fundamento 3.º y en el precedente en orden a la finalidad del derecho y la función de los Tribunales, esta Sala, cumpliendo la labor hermenéutica que le señala el artículo 3.1 en relación con el 1.6 del C.c. y en aras de la seguridad jurídica, pieza fundamental en la Administración de Justicia

cuando de crear jurisprudencia se trata, ha realizado de modo lento, pero constante, una interpretación y aplicación prudente y ponderada de las cláusulas de estabilización en los arrendamientos urbanos, atendiendo a estas circunstancias económicas y sociales del momento histórico, que señala el citado artículo 3.1 del indicado Cuerpo legal, a la vez que con el adecuado respeto para los intereses en juego, para conseguir lo cual se hace preciso que la interpretación de dichas cláusulas haya de realizarse en íntima conexión con el principio de libertad de contratación, así como las limitaciones que a tales efectos señala el artículo 1.255 del citado Código, limitaciones, que en estos casos, han de entenderse en relación con la única renuncia de derechos que la Ley de Arrendamientos Urbanos prohíbe expresamente.»

Con esta Sentencia de 21 de octubre de 1985 —que viene a ser la quinta que se pronuncia sobre la actualización de la renta para un arrendamiento urbano en este año de 1985—, se aborda la cuestión sobre su validez cuando las partes han pactado su incremento o elevación, si bien acomodándose a los índices económicos oficiales del Instituto Nacional de Estadística. Al ratificarse en la línea de flexibilidad interpretativa de las anteriores viene a declarar como válida dicha cláusula, si bien la entiende como de estabilización, aunque de las que «contuvieron únicamente referencia al aumento de la merced arrendaticia».

Dos puntualizaciones se deben hacer a esta Sentencia: Primera, que la cláusula pactada en el contrato de autos no era una cláusula de estabilización, sino una cláusula de elevación o incremento de la renta («se incrementará», y «dicho incremento», se expresaba en el contrato). Segunda, que cuando el arrendador procura para su beneficio que la renta se eleve en cada período de actualización, en base a un pacto de incremento de la renta, de acuerdo con el artículo 98 de la LAU, lo puede hacer de dos maneras: en cuantía moderada o elevadamente. Si la renta deviene muy alta, con ello puede obligar al arrendatario a que no pueda ejercitar el beneficio legal que le concede su derecho a la prórroga forzosa del contrato (art. 57 LAU), por lo que de este modo, indirecto, se hará un fraude a la Ley, según tiene declarado y confirmado desde hace varias décadas la doctrina del Tribunal Supremo —no tratándose, como se dice— de un «auténtico abandono de un derecho arrendaticio», sino de una concreta renuncia a ese derecho de prórroga forzosa de carácter irrenunciable. Examinemos, pues, estas dos cuestiones.

2. LA VALIDEZ DE UNA CLAUSULA DE ELEVACION DE LA RENTA SEGUN LOS INDICES PUBLICADOS OFICIALMENTE: SU DISTINCION DE UNA CLAUSULA DE ESTABILIZACION

Las diferencias existentes entre una «cláusula de estabilización de la renta» y una «cláusula de elevación de la renta» se encuentran en la propia naturaleza jurídica de ambas y por su distinta finalidad, aunque dichas cláusulas tengan el destino común de la actualización de la renta.

La «cláusula de estabilización» tiene una naturaleza ambivalente o de doble consecuencia, tanto para el acreedor como para el deudor, ya que si se produce un movimiento inflacionario del dinero, al perder su poder adquisitivo, los efectos para el acreedor redundarán en el aumento cuantitativo de su prestación hasta conseguir la equivalencia de valor originaria al contratar, mientras que, si el movimiento es deflacionario, los efectos recaerán sobre el deudor al revalorizarse la unidad monetaria y, por tanto, poder pagar la deuda con una menor suma de dinero. De este modo,

las cláusulas de estabilización operan en función de un equilibrio económico general, el del sistema monetario y el del mercado, así como en función de la equidad jurídica al restaurar, en particular, el equilibrio patrimonial o equivalencia de las prestaciones en los contratos de tracto sucesivo o a largo plazo. Otra cuestión sería que un Gobierno, por motivos del partido gobernante, haga una política de acreedores, o bien una política en favor de los deudores, a base de normas imperativas que se justifiquen, incluso, por razones de orden público, lo que llevaría a condenar como nulas las cláusulas estabilizadoras.

En cambio, las «cláusulas de elevación de la renta» tan sólo tienen un efecto unilateral en favor del acreedor o arrendador, por lo que el deudor, ante cualquier situación económica, su compromiso le lleva a tener que elevar dicha renta según las premisas pactadas. También aquí la situación jurídica de validez o nulidad dependerá del alcance imperativo o potestativo del ordenamiento, en general, y de las normas específicas para los contratos de arrendamiento, en particular.

El ordenamiento común español vigente tiene como base fundamental el principio de autonomía de la voluntad (art. 1.255 del C.c.), según el cual, las partes contratantes pueden establecer los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por conveniente, siempre que no sean contrarios a las leyes, a la moral, ni al orden público. Por tanto, habrá que estar en conformidad con las leyes o normas dispuestas en concreto para los arrendamientos a fin de conocer el alcance de validez de dichos pactos o cláusulas.

Según el ordenamiento especial de arrendamientos urbanos, vigente, su Ley de 24 de diciembre de 1964, en el artículo 97, dispone que para las viviendas y locales de negocio que se arrienden después de la entrada en vigor de esta Ley, la renta será la que libremente estipulen las partes; también, en su artículo 98, permite la elevación y reducción de la renta base por acuerdos de las partes, y, por último, en su artículo 100.1, después de establecer una previsión mediante Decreto para adaptar la renta a las variaciones del coste de la vida, cada dos años, de modo que se aplique a la renta revalorizada el índice ponderado fijado por el Instituto Nacional de Estadística, además reconoce que las partes hayan podido prever o «hubieren convenido de modo expreso otro sistema de actualización».

Después de una larga experiencia, tal como nos la reflejan los Tribunales en sus fallos, se puede apreciar una incomprensible resistencia a aplicar las disponibilidades legisladas para este ámbito de los arrendamientos, primero bajo la inercia de una situación legal anterior excepcional —en cierto modo justificada por la carencia de habitaciones y locales—, pero de claros beneficios para el arrendatario, en cuanto a decidir su permanencia, mediante una prórroga legal y al bloquear la renta, manteniendo la inicialmente pactada. No obstante, se debe reconocer el giro interpretativo para recuperar la equidad y la equivalencia de las prestaciones en una tarea cotidiana y casuística donde no han faltado los abusos y fraudes contractuales; la doctrina legal se fue haciendo cada vez más nítida y más fundamentada en una justicia conmutativa sin volver la espalda a una realidad económica y social (1).

Por el contrario, los Gobiernos de turno no han cumplido con el compromiso

(1) Son conscientes de la evolución de la doctrina del Tribunal Supremo hacia una apertura a la equidad, a una flexibilización sobre el alcance interpretativo de las cláusulas de estabilización de la renta y el esfuerzo hermenéutico para resolver los intereses contrapuestos, las recientes Sentencias de 23 de enero y 21 de octubre de 1985.

legal establecido en el n.º 1 del artículo 100 de la LAU (2). Mi experiencia en una comisión prelegislativa o de elaboración de un anteproyecto de reforma de la LAU fue la que me dio la sorpresa —intuida por el defecto general de desorganización institucional que socialmente no ha sido superado en nuestro país— de que ministerialmente no había estadísticas que reflejasen el ámbito de viviendas y locales alquilados y, por tanto, se pudiese calcular el sector de población afectado para llevar a cabo una actualización de las llamadas rentas antiguas. Según los estudios en curso (3), los resultados son todavía parciales e insuficientes y la indecisión política es su muestra más patente, aunque parcialmente se haya dado un paso decisivo con la supresión de la prórroga forzosa por el Real Decreto de 30 de abril de 1985, si bien, únicamente para los arrendamientos de nueva contratación.

Ante este panorama, la Sentencia actual de 21 de octubre de 1985 plantea la cuestión fundamental de la validez o ineficacia de las «cláusulas de estabilización» sin distinguirlas de aquellas otras de mera elevación de la renta, ya que mediante las cláusulas de estabilización —según afirma la Sentencia— «el arrendatario pudiera ser compelido, a través de dichas cláusulas, al auténtico abandono de un derecho arrendaticio irrenunciable, el de la prórroga». Ante una cláusula de estabilización, un arrendatario no se verá forzado a tener que renunciar a su contrato —que no abandonar—, puesto que tal abandono lo sería por unos «facta concludentia» y en el contrato de arrendamiento se requiere una voluntad no tácita o concluyente, sino la expresa y formal de la renuncia, puesto que si la cláusula ha de actuar ante un movimiento deflacionario, nunca subirá la renta, y, si ha de ejercitarse ante la inflación, la renta tan sólo subirá proporcionalmente de acuerdo con el índice económico elegido por las partes; lo único que pondría en entredicho la validez de una cláusula estabilizadora sería por haberse elegido un índice especulativo, no adecuado e irregular en relación al contrato arrendaticio del uso cedido y su renta equivalente. De aquí que con un criterio ponderado y equitativo, la jurisprudencia habida durante el año 1985 de nuestro más alto Tribunal —como en la presente— resuelva que si la cláusula sólo contuviera una referencia al alza de la renta y «ésta fuere motivada por las alteraciones del nivel de vida marcados por los Organismos oficiales», también se debe «entender que en ellas debían considerarse comprendidas las variaciones a la baja». Es decir, que una cláusula de elevación de la renta, pactada en función de un índice económico oficial, resulta válida y eficaz porque no es especulativa ni exorbitante, al reflejar la alteración monetaria real ocurrida, e implica no sólo su alza por la inflación, sino también su baja si concede una deflación, a pesar de que las partes pactasen únicamente su incremento. Creo que hubiese sido más fundada la interpretación si, con arreglo al artículo 3.1 del C.c., se hubiese tenido en cuenta y aludido a la realidad social del tiempo en que se ha producido la norma o pacto de las partes por el cual se rigen, que es la situación inflacionaria que sucede al tiempo de la aplicación de dicho incremento. Si hubiera sucedido lo contrario y estuviésemos en otra situa-

(2) Cfr. ENGUIDANOS, Ante la inaplicación del art. 100 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, en «Boletín Informativo de la Cámara Oficial de la Propiedad Urbana» de Valencia, 377 (abril 1985), pp. 7 y ss.

(3) Cfr. RUIZ CASTILLO, Algunos aspectos distributivos de la política económica en el sector de la vivienda en alquiler en España, en «Cuadernos de Economía» (mayo-agosto 1981), p. 563; DÍAZ BALLESTEROS, Repercusión de la crisis económica de los setenta en la construcción provincial y regional de viviendas, en «Información Comercial Española» (mayo 1984), pp. 71 y ss.

ción deflacionaria, el pacto expreso de incremento no abarcaría tácitamente la disminución de la renta, incluso la contrarrestaría; la cláusula, por no ser de estabilización y sí por ser solamente de elevación, podría tener otra interpretación. De aquí la gran diferencia que por su naturaleza jurídica separa a estos pactos o cláusulas de estabilización con los de mera elevación de la renta.

JOSÉ BONET CORREA