

**LA REVISIÓN DE LA RENTA POR PACTO ESTABILIZADOR
Y LA CADUCIDAD DE LA ACCIÓN SEGUN EL ARTICULO 101
DE LA L.A.U.**

(Comentario a la Sentencia del T. S. de 27 de octubre de 1986)

SUMARIO: 1. El caso de autos y las decisiones de los Tribunales.—2. El plazo de caducidad de la acción para exigir la revalorización de la renta.—3. Las disposiciones coyunturales limitativas de la revisión de la renta.

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

Por contrato de 1 de abril de 1976, las partes conciertan el arrendamiento de un local de negocio, cuya renta, en la cláusula décimotercera, se somete a la siguiente estipulación: «La renta libremente pactada entre las partes será objeto de revisión automática para adaptarla a las variedades en más o menos que experimente el coste de la vida, según los correspondiente índices del Instituto Nacional de Estadística, y Organó que le sustituye para la provincia de Oviedo, referido a los locales de negocio, cada dos años».

Pasados varios años, en el 1980 el arrendador exige al arrendatario la revisión de la renta y el arrendatario fundamenta la oposición a la demanda en las siguientes razones: 1.ª El no haberse aplicado las disposiciones coyunturales limitativas de la revisión de renta. 2.ª La irretroactividad del artículo 101 de la Ley de Arrendamientos Urbanos. 3.ª La caducidad de la acción para exigir la revalorización.

El Juez de Primera Instancia dicta sentencia y estima la demanda de la revisión de la renta en base a los siguientes razonamientos: a) Que la renta actualizada a que se refiere el contrato de 1 de abril de 1976 suscrito entre los litigantes será de 52.710 pesetas para el período comprendido entre el 1.º de abril de 1980 y 31 de marzo de 1982. b) Desde el día 1 de abril de 1982 hasta el 31 de marzo de 1984, la renta mensual será la de 61.890 pesetas. Apelada la sentencia, la Audiencia Territorial estima el recurso, revoca la sentencia del Juzgado y absuelve a la parte demandada.

El arrendador interpone recurso de casación ante el Tribunal Supremo, el cual

casa y anula la Sentencia de la Audiencia y confirma en su integridad la dictada por el Juez de Primera Instancia, en base a los siguientes fundamentos de derecho: «Parece evidente el olvido del Juzgador, que tanto en lo que afecta a la actualización llevada a cabo por la actora respecto a la renta contractual determinante de que será base, para la del bienio 1980-1981, como los índices del costo de vida a tener en cuenta para dicho bienio y siguiente, no fue cuestionado por la parte demandada, cuya oposición a la demanda lo fundamentó en aquellos tres supuestos a los que se hizo referencia y, por tanto, dichas cuestiones, que lo son, renta inicial para la actualización del bienio 1980-1981, y respectivos índices de coste de vida para el mismo y siguiente, quedaron exonerados de toda carga probatoria, pasando a constituir hechos indiscutibles, incontrovertibles en el curso de apelación, por todo lo que resulta indudable que dicha sentencia de apelación incurre en el vicio del que se le acusa en el primero de los motivos del recurso, amparado en el artículo 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, consistente en la violación del artículo 98 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, puesto que si bien reconoce la existencia de aquel pacto, el que se hizo anteriormente, con su licitud, sin embargo, le niega sus efectos propios al hacerle depender de aquella doble «acreditación», improcedente tratándose de hechos que el Juzgador ha de tener como ciertos y existentes por el propio reconocimiento de los demandados; hechos que igualmente afectan a cuanto se refiere a la aplicación del Real Decreto-Ley de 4 de enero de 1978 y Real Decreto-Ley de 1 de octubre de 1980, por lo que procede la estimación de dicho motivo» y casar y anular la sentencia recurrida.

La sentencia tiene interés en cuanto que afirma la validez de la actualización de la renta que se pacta en un contrato de arrendamiento urbano, así como sus efectos conforme al índice del costo de vida. El criterio interpretativo sobre la no aplicación del artículo 101 de la L.A.U., para los casos de revisión de la renta por el pacto de cláusulas de estabilización, queda confirmado con el de anteriores sentencias, además de no alcanzar al caso de autos las limitaciones legales coyunturales en el porcentaje aplicable al índice estabilizador.

2. EL PLAZO DE CADUCIDAD DE LA ACCION PARA EXIGIR LA REVALORIZACION DE LA RENTA

Una vez más, el Tribunal Supremo confirma la validez y efectos del pacto estabilizador previsto por las partes contratantes en sus contrato, con el fin de conseguir que los efectos de las alteraciones monetarias, sobre todo la inflación, no disminuyan el poder adquisitivo de la suma inicialmente convenida como renta. Además aparecen las cuestiones secundarias limitativas respecto al modo de ejercicio de dicha revisión, así como a su contenido y efectos.

En cuanto al modo de ejercicio de la revisión de la renta, el arrendatario opone al arrendador que se le exijan periodos anteriores, por lo que invoca la disposición contenida en el artículo 101-1.º de la L.A.U., según la cual «la facultad del arrendador para elevar la renta o conceptos que a la misma se asimilan podrá ejercitarla en cualquier tiempo, pero sin que en ningún caso la elevación tenga efecto retroactivo». También, añade, que se produjo la caducidad de la acción del arrendador, conforme a la división 5.ª de dicho artículo 101 de la

L.A.U., donde establece que «la acción caducará dentro de los tres meses, a contar desde el día en que la negativa se hubiese producido» por el arrendatario.

Mientras que respecto al primer problema, en el caso de autos, según la sentencia, «no fue cuestionado por la parte demandada», ya que «la renta inicial para la actualización del bienio 1980-1981 y respectivos índices de costo de vida para el mismo y siguiente, quedaron exonerados de toda carga probatoria, pasando a constituir hechos indiscutibles, incontrovertibles en el recurso de apelación», en la segunda cuestión, respecto a la caducidad de la acción de revisión, confirma criterios anteriores de desestimación, en razón de que, «no es de aplicar la limitación de las elevaciones a las revisiones de rentas correspondientes a periodos anteriores a los afectados por tal limitación; porque la caducidad está pensada para aquellas revalorizaciones de rentas de acuerdo a los módulos legales fijados en el capítulo IX, más no para aquellas variaciones del costo de la vida pactadas por los contratantes, por lo que no resulta aplicable el plazo de caducidad establecido en el número 5.º del artículo 101 de la Ley de Arrendamientos Urbanos».

Efectivamente, este criterio jurisprudencial de no aplicabilidad del artículo 101 de la L.A.U. a las revisiones de la renta procedentes de un pacto de las partes que establecen una cláusula de estabilización, limitado exclusivamente a las revisiones procedentes u ordenadas por la ley, se dilucida ya en las sentencias de 8 de febrero de 1957, 19 y 30 de diciembre de 1966, 9 de noviembre de 1972, 10 de febrero de 1973, 29 de octubre de 1973, 18 de enero de 1974, 25 de septiembre de 1976, 10 de febrero de 1977, 26 de marzo de 1982 (1), 19 de junio de 1985, 13 de mayo y 12 de junio de 1986. Las razones tienen como fundamento en el supuesto legal la perentoriedad y los plazos concretos que concede la ley en el caso de que se proceda «para elevar la renta o conceptos que a la misma se asimilan» (art. 101 L.A.U.), mientras que en los casos voluntarios de revisión se sigue lo que las partes hubieran convenido de modo expreso por «otro sistema de estabilización» (art. 100-1 L.A.U.), que puede ser no sólo su aumento, sino también su reducción.

En el caso de las revisiones legales de elevación de la renta éstas operan en base al imperativo o mandato legal que las dispone, por lo que han de atenerse a los requisitos y límites concretamente señalados en la norma; estamos ante plazos de caducidad para el ejercicio de la acción. En cambio, las revisiones voluntarias de la renta proceden de un pacto o cláusula de estabilización que, en principio, implican una modificación de la naturaleza de la propia relación obligatoria, al establecerse una novación modificativa del objeto de la prestación, por la cual, una deuda pecuniaria de suma o cantidad se convierte en una deuda de valor que opera en función del índice económico elegido por las partes para el cálculo de la cuantía actualizada de la renta, según el nivel medio de vida o de consumo, etc. Mientras que la revisión en base a una disposición legal cuenta con unos plazos determinados, la que se produce por convenio de las partes nace conforme a los momentos pactados o, según suelen expresarse, la renta «será objeto de revisión automática» o «sin requerimiento alguno», si bien, como tiene aclarado la propia jurisprudencia, «es cierto que la cláusula de revisión exime de requeri-

(1) Cfr. FUENTES LSTRES, A.: *El silencio del arrendatario ante la notificación de aumentos de renta pactados por cláusulas de estabilización (Comentario a la Sentencia del T. S. de 26 de marzo de 1982)*, en «Administración Rústica y Urbana», 48 (abril-junio, 1983), pp. 3 y ss. .

miento, ello no quiere decir sino que, en efecto, no será preciso el mismo para que pueda nacer o ejercitarse el derecho de revisión pactado en el contrato, pero sí que será necesario el ejercicio del mismo para que tenga virtualidad respecto de la otra parte, justamente porque la revisión opera anualmente» (S. 19 junio 1985), o cada dos años, etc., según se haya convenido. Al carecer de plazo para el ejercicio de la revisión no se produce la caducidad en el ejercicio de la acción, aunque sí se deja pasar un tiempo no prudencial, o años, para su exigencia o reclamación, la misma jurisprudencia entiende que hay un abandono de tal revisión o un ejercicio anómalo del derecho, colocando al deudor arrendatario ante la realidad de una deuda o prestación excesiva, impensada o no esperada que le puede ser sumamente gravosa, frustrando así la confianza de la parte, nacida de la inactividad de la otra y que el Derecho debe respetar (Ss. 19 junio 1985 y 23 junio 1986).

Cuando el arrendador, a pesar de haber pactado la revisión de la renta cada dos años, como en el caso de autos, no la ejercita en los períodos convenidos y sí lo hace en otros posteriores, la jurisprudencia también aplica el principio general de irretroactividad y el concreto que establece para las elevaciones de renta (art. 101 L.A.U.) (S. 19 junio 1985, 13 mayo 1986, 23 junio 1986 y 13 diciembre de 1986), entendiendo que lo es con efectos «ex nunc», o sea, sólo desde que se produce y recibe la declaración modificativa y no «ex tunc», es decir, desde el tiempo e que pudo efectuarse (S. 23 junio 1986), o desde la fecha del acto de conciliación (S. 4 febrero 1987).

3. LAS DISPOSICIONES COYUNTURALES LIMITATIVAS DE LA REVISIÓN DE LA RENTA.

En aquellos contratos de arrendamiento urbano que se produce el litigio sobre la revisión de la renta, durante el período de años que va desde 1967 a 1980, se ha planteado la rebaja de un determinado porcentaje (primero del 90 por 100 y posteriormente del 80 por 100) a la elevación que se derivaba del pacto previsto por las partes para su actualización.

A pesar de la inflación y de la consiguiente pérdida del poder adquisitivo de la moneda, los arrendamientos urbanos, una vez más en su historia quasi expropiatoria, vuelven a ser absurdamente sacrificados en beneficio de los arrendatarios, por lo que, desde 1972, se viene a incumplir el mandado legal del párrafo primero del artículo 100 de la L.A.U., donde se ordenaba que «la renta y las cantidades asimiladas a ella de las viviendas comprendidas en el número 2 del artículo 6.º y de los locales de negocio que se encuentren en período de prórroga legal se adaptarán cada dos años a las variaciones del coste de la vida, mediante Decreto aprobado en Consejo de Ministros, que aplicará a la renta revalorizada el índice ponderado fijado por la Dirección General de Estadística si las partes no hubieren convenido de modo expreso otro sistema de actualización».

El Decreto-Ley 15, de 27 de noviembre de 1967, que demagógicamente invoca el espíritu de solidaridad de todos los españoles, su esfuerzo común, a fin de que no se exceda en el consumo de bienes y se limiten las rentas de capital, dispone para el ámbito de los arrendamientos urbanos, en su artículo 6, que: «A partir de la publicación del presente Decreto-Ley y hasta el 31 de diciembre de 1968, quedará en suspenso la facultad conferida al Gobierno para determinar

la aplicación de nuevos porcentajes de incremento de la renta en los arrendamientos urbanos...» Tal demagogia va a continuar con el cambio de régimen político, pues, si en la L.A.U. de 1946 se prevén justamente «las variaciones del coste de la vida» es que se trata de una «adaptación» o equivalencia, como realmente expresa la norma y no de «nuevos porcentajes de incremento», como se pretende por el Decreto-Ley y los sucesivos (Decreto-Ley 22, de 9 de diciembre de 1969, Decreto-Ley 15, de 30 de noviembre de 1973, Decreto-Ley 2, de 7 de abril de 1975, el Real Decreto-Ley 18, de 8 de octubre de 1976, Real Decreto-Ley 3, de 4 de enero de 1978, el Real Decreto-Ley 49, de 26 de diciembre de 1978, el Real Decreto-Ley 21, de 19 de diciembre de 1979 y la Ley 46, de 1 de octubre de 1980).

De este modo, primero, por Decreto-Ley se suspendía lo que era una previsión justa contra las alteraciones monetarias frente a lo dispuesto en una Ley (art. 100), como era la de Arrendamientos Urbanos, durante los años 1969 a 1975; después, se continuaba de manera injusta y anticonstitucional contrariándose por otros Decretos-leyes lo dispuesto por la Ley de Arrendamientos Urbanos vigente, ya que una norma de rango inferior niega lo que otra de rango superior norma. Además, esa negativa gubernamental a restaurar la equivalencia de las prestaciones, a lograr su actualización, se hacía con una magnitud total para los llamados arrendadores de renta antigua, mientras que solamente los rebajaba en un porcentaje para los nuevos (a partir de la L.A.U. de 1964), cuando habían previsto una cláusula de estabilización en su contrato. Todo un panorama normativo caótico e injusto que los Tribunales (2) y los juristas no dejan de denunciar (3).

En el caso de autos, el Tribunal Supremo hace evidente el olvido del Juzgador de apelación respecto al bienio 1980-1981, de que no fue cuestionado por la parte demandada, por lo que pasó a ser un hecho indiscutible e incontrovertible en el recurso de apelación; también, igualmente por lo que se refiere a la aplicabilidad del Real Decreto-Ley de 4 de enero de 1978 y Real Decreto-Ley de 1 de octubre de 1980.

JOSÉ BONET CORREA

(2) Así, la sentencia de 6 de noviembre de 1984 de la Sala de lo Contencioso-Administrativo, habla de la «penosa situación injusta» y «chocante con los principios socioeconómicos de nuestro texto constitucional».

(3) Cfr. ENGUIDANOS, M. R.: *Ante la inaplicación del artículo 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. FUENTES LOJO, J. V.: *La Ley de Arrendamientos Urbanos obliga a revisar las rentas cada dos años (Todos los Gobiernos han venido incumpliendo este precepto)*, en el diario A.B.C. de 10 de febrero de 1985, p. 48.