

LA VALIDEZ O NULIDAD DE LAS CLAUSULAS DE ELEVACION DE LA RENTA EN LOS ARRENDAMIENTOS URBANOS

(Comentario a la Sentencia del Tribunal Supremo de 20 noviembre 1980)

SUMARIO: 1. El supuesto de hecho y las decisiones de los Tribunales.— 2. Los límites a la autonomía de la voluntad de las partes en cuanto a la renta.—3. El «sistema de actualización» de la renta en los contratos de arrendamiento urbano.—4. Las medidas coyunturales sobre la limitación de las rentas para las que procedan de un pacto expreso de las partes.

1. EL SUPUESTO DE HECHO Y LAS DECISIONES DE LOS TRIBUNALES

El 20 de junio de 1972, las partes contratantes celebran un arrendamiento de local de negocio, cuya renta será de quince mil pesetas mensuales, haciendo constar en una cláusula contractual, denominada de «revalorización del arrendamiento», en la que se conviene que «cada cuatro años, a contar de la fecha del contrato, la renta pactada sufrirá un incremento porcentual igual a los que durante dicho tiempo haya sufrido el salario mínimo legal, para lo cual, se tomará como base el actual salario mínimo de ciento cincuenta y seis pesetas».

Pasados los cuatro años, el arrendador comunicó al arrendatario la cantidad que a su juicio debía de pagar; no conforme, el arrendatario promueve un acto de conciliación en el Juzgado Municipal frente al arrendador oponiéndose a pagar dicha cantidad por considerarla ilícita e ilegal. Entonces, el arrendador interpone demanda contra el arrendatario ante el Juzgado de Primera Instancia el 28 de abril de 1977 para que se reconozca la «cláusula de revalorización del arrendamiento»; se falla desestimando en todas sus partes la demanda y absuelve al demandado de los pedimentos de la misma con imposición de costas al actor. El arrendador apela contra la sentencia anterior ante la Audiencia Territorial, la cual desestima el recurso de apelación y confirma la parte dispositiva de la sentencia dictada por el Juzgado.

De nuevo, el arrendador promueve recurso de casación ante el Tribunal Supremo en escrito presentado el 24 de octubre de 1978. El alto Tribunal, en Sentencia de 20 de noviembre de 1980, declara haber lugar al recurso de casación por infracción de ley y de doctrina legal frente a la sentencia pronunciada por la Sala de lo Civil de la Audiencia Territorial, resolución que casa y anula en consideración a los siguientes considerandos:

«CONSIDERANDO: Que según tiene declarado este Tribunal en Sentencia de 13 de febrero del año en curso, la vigente legislación especial de arrendamientos urbanos, inspirada en el principio de libertad de fijación en el contenido de la relación jurídica pactada acoge, a diferencia de los textos anteriores, el postulado de la autonomía de la voluntad en lo tocante a la deter-

minación de la renta (artículo 97) y por consiguiente autoriza el acuerdo de las partes sobre su aumento (artículo 98), pero dada la subsistencia de la norma imperativa sobre el beneficio de la prórroga para el arrendatario, según ordena el artículo 57, el convenio sobre el incremento del precio que por sus términos desmesurados quiebre la prudente correspondencia entre prórroga y renta, constantemente aludida por la doctrina jurisprudencial como uno de los pilares en que se asientan la Ley de 11 de junio de 1964 y sus precedentes derogados, tendrá la significación de un acto realizado en contravención fraudulenta de un precepto imperativo, nulo como tal según el párrafo segundo del artículo 9 por constituir el vehículo para eludir el cumplimiento de una regla cogente, en cuanto hace excesivamente oneroso con arbitrarias elevaciones de la merced arrendaticia, convirtiéndole en ilusorio el ejercicio de aquel derecho potestativo cardinal que al locatario asiste como irrenunciable por disposición del artículo 6; razón poderosa en atención a la cual, sin desconocer que en la genérica dicción literal del artículo cien, párrafo primero, con su referencia a cualquier «sistema de actualización» paccionado, cabrían a primera vista no sólo las cláusulas de estabilización genuinas de naturaleza bilateral y conmutativas que aumentan o reducen la renta en función de índices objetivos y por lo tanto válidas sin discusión posible, ya que responden al propósito de mantener el equilibrio de las prestaciones, sino también las de exclusiva elevación en cuantía y desarrollo que no pueden tacharse de anormales a los efectos del citado artículo 9, ya que el referido artículo 98 no expresa una mención limitada a las primeras, a diferencia de lo que puede observarse en otras disposiciones legales (artículo 219, número tercero, del Reglamento Hipotecario y Ley 461, párrafo tercero, del Fuero de Navarra), parecer que podría entenderse en cierto modo avalado por una exégesis puramente gramatical, prescindiendo de pautas finalistas, del Decreto-Ley de 17 de noviembre de 1975, de los Reales Decretos Leyes de 8 de octubre de 1976, 4 de enero de 1978 y 29 de diciembre de 1979 y de Ley de 1 de octubre de 1980, al limitar el *quantum* de los incrementos de las rentas en los arrendamientos urbanos en situación de prórroga legal «que sean procedentes por pacto expreso de las partes», no es permitido desconocer el reiterado y constante criterio de la Jurisprudencia respecto a que, por el contrario de las cláusulas estabilizadoras propiamente dichas, incuestionablemente equitativas dada su intrínseca bilateralidad para prever y corregir el desequilibrio patrimonial ocasionado por la alteración monetaria, sea de signo inflacionista o deflacionista, los pactos de elevación de renta, que contemplan un posible incremento progresivo y constante, carecen de validez, por entrañar prácticamente la conculcación de la norma de derecho necesario sobre la prórroga del contrato y de la prohibitiva de su renuncia (Sentencia de 24 de junio de 1971, 25 de enero, 23 de abril y 16 de junio de 1973, 9 de febrero y 23 de diciembre de 1977), a lo que cabe añadir que en otro aspecto estas cláusulas de incremento unilateral comportan la entrega de la elevación rentística al exclusivo interés del arrendador, desconociendo la facultad que asimismo asiste al arrendatario para pretender su disminución con fundamento en el propio artículo 98 e infringiendo el principio capital en el Derecho de obligaciones, sancionado por el artículo 1.256 del Código civil, de que el cumpli-

miento y la eficacia del negocio bilateral no puede quedar al arbitrio de uno de los contratantes, norma de naturaleza imperativa que provoca la nulidad de todo pacto que la contradiga, por aplicación de lo dispuesto en el artículo 6, párrafo tercero, de ese cuerpo legal.»

«CONSIDERANDO: Que la precitada Sentencia de 13 de febrero de 1980 ha puntualizado por los demás, que la aplicación de la tesis sobre la necesaria distinción entre las cláusulas de aumento de renta insertas en las de estabilización, lícitas por consiguiente, y las prohibidas de elevación unilateral que descartan e impiden toda posibilidad de disminución del precio arrendaticio, no es óbice a que sea permitido ponderar, en cada caso concreto, los pagos realizados por el arrendatario atribuyéndoles el valor de actos que responden a la efectividad de un acuerdo sobre incremento de su contraprestación, que se independiza, ganando sustantividad, de la cláusula maculada de ilicitud por la que se estipula la elevación periódica e indefinida del precio del arrendamiento, cuando el monto obtenido se ajusta a la equidad y por ello responde a la función del contrato conmutativo sin romper el juego de los intereses patrimoniales de las partes, excluyendo toda nota de anormalidad o abuso, susceptibles de censura con base en el artículo 9 de la Ley especial.

«CONSIDERANDO: ... Que el «acuerdo de las partes» a que se refiere el artículo 98 de la Ley de Arrendamientos Urbanos no significa que basta la constancia escrita en el contrato para que deba tenerse por válida una cláusula de incremento unilateral sometido al exclusivo arbitrio del arrendador, sino que tal estipulación ha de conceptuarse nula por contravenir las normas imperativas y prohibitivas (artículo 1.255, en relación con el 6, párrafo 3, ambos del Código civil), como son las que disciplinan el principio básico de la prórroga del contrato, que resultaría burlado al ser excesivamente onerosa la prestación del arrendatario, hasta el punto de que le pondría en el trance que ha de hacer dejación del local arrendado.»

«CONSIDERANDO: Qué de los artículos 6 y 57 de dicha Ley especial que establecen la irrenunciabilidad del derecho o beneficio de prórroga legal, así como de la jurisprudencia que se cita, pues según con toda extensión se ha dicho al ingreso el sistema de actualización en materia de renta que el legislador admite ha de manifestarse en cláusulas propiamente estabilizadoras y por lo tanto bilaterales y conmutativas, mientras que las de elevación tan sólo y como tales pactadas en exclusivo beneficio del arrendador provocan un acto contra las normas de *ius cogens* contenidas en dichos artículos, lo que acarrea su nulidad al venir impuesta por una de las partes en su favor, con menoscabo así bien de las prevenciones establecidas en el artículo 1.256 del Código civil, siendo ocioso insistir en el reiterado aserto de que estos preceptos no autorizan una elevación de renta basada en cláusula de incremento unilateral.»

La presente Sentencia del Tribunal Supremo, al recoger con prudente ecuanimidad los fundamentos de Derecho positivo que anteriormente había alegado, así como de su doctrina legal, además de los distinguidos por la doctrina científica, llega a una culminación clara y definida de la distinción que se establece entre las cláusulas de estabilización y las cláusulas de elevación de la,

renta dentro de una interpretación del «sistema de actualización» establecido por el artículo 100 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

Esta Sentencia viene a realizar una labor interpretativa muy justa sobre el pacto que las partes contratantes suelen añadir a sus contratos de arrendamiento para conseguir una actualización de la renta, rechazando como ilícitas y nulas aquellas que no mantienen una equivalencia patrimonial en sus prestaciones y que por convenirse en provecho exclusivo de una de las partes resultan fraudulentas o contrarias a la ley. Veamos, pues, cómo queda enmarcada la autonomía de la voluntad de las partes contratantes dentro de la posible libertad de establecer la renta, que modalidades integran el «sistema de actualización» de la renta y cómo se desenvuelven respecto de las medidas coyunturales dadas para las reordenaciones económicas de estos últimos años en cuanto a su limitación y posterior liberalización.

2. LOS LIMITES A LA AUTONOMIA DE LA VOLUNTAD DE LAS PARTES EN CUANTO A LA RENTA

Esta Sentencia de 20 de noviembre de 1980 aplica y confirma el criterio liberalizador establecido por la normativa arrendaticia reformada en 1964, al restaurar y ampliar el ámbito de autonomía de la voluntad de las partes en cuanto al libre establecimiento de la renta en los arrendamientos urbanos, tanto en su modalidad contractual para las «viviendas» como para los «locales de negocio».

En cuanto a la libertad de las partes para establecer y concretar la cuantía de la renta en el momento de celebrar el contrato (art. 97), la norma es de carácter general y de naturaleza facultativa. También lo es cuanto se refiere a la posibilidad que tienen los contratantes de pactar durante el transcurso del mismo el «aumento o disminución de la renta» (art. 98), así como el adoptar un «sistema de actualización» (art. 100) inicialmente. Ahora bien, este reconocimiento del postulado de la autonomía de la voluntad en lo tocante a la determinación de la renta que, como la Sentencia afirma, inspira el principio de libertad de fijación del contenido de la relación jurídica, ante la subsistencia de la norma imperativa sobre el beneficio de la prórroga para el arrendatario (art. 57), indirecta o relativamente vienen a poner un límite al convenio establecido por las partes en cuanto a la cuantía o el incremento que establezcan sobre su alcance. Con dicho convenio sobre el incremento del precio, según razona la Sentencia, se alcanzarían unos términos desmesurados que van a quebrar la prudente correspondencia entre prórroga y renta, tal como alude la doctrina jurisprudencial constantemente (1), puesto que hará imposible al arrendatario, por la elevada cuantía de aquélla, la permanencia y continuación del contrato, concluyéndose, así, la posibilidad de eludir y contravenir aquellos preceptos imperativos (art. 9) e irrenunciables (ar-

(1) SS. 23 febrero 1963, 1 abril 1965, 2 febrero 1966, 9 febrero 1967, 7 febrero 1970, 9 febrero y 23 diciembre 1974, 28 octubre y 28 noviembre 1975, 31 marzo y 2 diciembre 1977 y 13 febrero 1980.

título 6) establecidos en su beneficio por la Ley de Arrendamientos Urbanos. De esta manera se vienen a conculcar las normas de derecho necesario establecidas en favor del arrendatario en cuanto a la prórroga del contrato y a la prohibición de su renuncia (2).

El otro argumento que utiliza la Sentencia para delimitar la autonomía de la voluntad de las partes en cuanto a su libre albedrío para fijar la renta es cuando se produzca un abuso de derecho; tal abuso no es más que la consecuencia de una imposición por parte del arrendador ante una situación por la que somete al arrendatario; aunque aparezca pactadamente, suele ser una imposición unilateral del arrendador al conseguir en su exclusivo beneficio el incremento de la renta sin dejar opción al arrendatario para que la rectifique.

También, esta Sentencia del Tribunal Supremo acude a sancionar la nulidad de aquellos actos y «acuerdos de las partes» que vayan contra ley o que contravienen normas imperativas o prohibitivas, según el artículo 6.3, en relación con el artículo 1.255 del Código civil, los cuales no basta que consten por escrito en el contrato para que deban tenerse por válidos, ya que —añade— se oponen a dichas normas imperativas como son las que disciplinan la irrenunciabilidad de los beneficios legales como el principio básico de la prórroga del contrato que resultaría burlado al ser excesivamente onerosa la prestación del arrendatario, hasta el punto que le pondría en el trance de hacer dejación del local arrendado.

Este tercer argumento aducido por la Sentencia, sin embargo, no es el más adecuado a los límites legales que puedan oponerse a la autonomía de la voluntad de las partes. A mi juicio, el hecho de que los contratantes utilicen una norma de naturaleza facultativa, como es la del artículo 97 de la LAU, según la cual pueden pactar libremente una renta, aunque resulte excesiva o exorbitante, no por eso han actuado contra ley, ya que no es imperativa ni prohibitiva, sino que lo que han hecho lo realizan en base a un ejercicio de sus derechos; lo que no cabe duda es que los han ejecutado de una manera abusiva, o pretendiendo hacer un fraude, como el propio Tribunal Supremo reconoce; ahora bien, el deducir, además, un acto contra ley a través de las consecuencias indirectas que implica el vulnerar los preceptos de la prórroga forzosa o de la irrenunciabilidad, supone un *obiter dicta*, una manera rebuscada y un tanto inadecuada e innecesaria dentro de una economía procesal de la defensa de los derechos. En definitiva, no se debe de olvidar que las consecuencias de una renta excesiva o abusiva, al igual que ante un fraude a la ley implican una cuestión de hecho, a probar para cada caso concreto, debiendo ser valorado por el arbitrio judicial, según su prudente criterio, mientras que el acto contra ley se sanciona por el mandato imperativo o prohibitivo de la norma concreta que se viola.

(2) SS. 24 junio 1971, 25 enero, 23 abril y 16 junio 1973, 9 febrero y 28 diciembre 1977.

3. EL «SISTEMA DE ACTUALIZACIÓN» DE LA RENTA EN LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO URBANO

Otros aspectos importantes de esta aquilatada Sentencia de 20 de noviembre de 1980, es el referente al ámbito interpretativo de las modalidades que comporta la genérica dicción literal, «sistema de actualización» convenido de modo expreso por las partes, del artículo 100 de la LAU.

A juicio de nuestro más alto Tribunal, a primera vista, dentro de este «sistema de actualización», cabrían no sólo «las cláusulas de estabilización», sino también «las de exclusiva elevación en la cuantía, que no pueden tacharse de anómalas a los efectos del citado artículo 9, ya que el referido artículo 98 no expresa una mención limitada a las primeras».

El Tribunal Supremo adjetiva como «genuinas» las cláusulas de estabilización que son de naturaleza bilateral y conmutativa, ya que aumentan o reducen la renta en función de unos índices objetivos y, por tanto, son válidas sin discusión posible, ya que —añade— responden al propósito de mantener el equilibrio de las prestaciones; las cláusulas estabilizadoras propiamente dichas —concluye—, son incuestionablemente equitativas, dada su intrínseca bilateralidad para prever y corregir el desequilibrio patrimonial ocasionado por la alteración monetaria, sea de signo inflacionista o deflacionista. Que el Tribunal Supremo reconozca y confirme así, definitivamente, como doctrina legal (3) la validez y eficacia de las cláusulas de estabilización en los contratos es reconfortante para aquel sector científico que inicialmente desde su aparición en la contratación española ante las primeras alteraciones monetarias las defendió como un remedio idóneo para restaurar la justicia conmutativa de los intereses de las partes en la contratación de tracto sucesivo y particularmente para el contrato de arrendamiento (4).

En cuanto a las «cláusulas de elevación» de la renta, o «cláusulas de incremento unilateral», también, de «elevación unilateral», en principio, vienen distinguidas por esta Sentencia de las de «exclusiva elevación de la cuantía», ya que éstas, se dice, «no pueden tacharse de anormales a los efectos del citado artículo 9, ya que el referido artículo 98 no expresa una mención limitada de las primeras»; además —se añade—, según ha puntualizado la preciada

(3) SS. 2 noviembre 1957, 19 diciembre 1966, 4 y 8 febrero 1967, 26 noviembre 1968, 15 febrero, 7 julio, 20 noviembre y 22 diciembre 1972, 25 enero y 21 diciembre 1973 y 25 septiembre 1976.

(4) Cfr. BONET CORREA, *Los arrendamientos con cláusulas de escala móvil*, en ANUARIO DE DERECHO CIVIL, VIII-1 (1955), pp. 89 y ss.; SELFA PEDRÓS, *Cláusulas de estabilización y variabilidad periódica sobre la renta en los arrendamientos urbanos. Su nulidad*, en Revista General de Derecho, 236 (1964), pp. 362 y ss.; SOTO NIETO, *Las cláusulas de estabilización y el contrato arrendaticio urbano*, en Derecho vivo. Jurisprudencia comentada, I (Madrid, 1970), pp. 397 y ss.; 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), pp. 1027 y ss.; BONET CORREA, *Arrendamientos urbanos con renta actualizada. Cláusulas de estabilización y de elevación ante el Tribunal Supremo*, 3.ª ed. Pamplona, 1981.

tada Sentencia de 13 de febrero de 1980, «hay que hacer necesaria distinción entre las cláusulas de aumento de renta, insertas en las de estabilización, lícitas por consiguiente y las prohibidas de elevación unilateral que descartan e impiden toda posibilidad de disminución del precio arrendaticio»; son unas cláusulas «que contemplan un posible incremento progresivo y constante», por lo que carecen de validez; es una «cláusula maculada de ilicitud por la que se estipula la elevación periódica e indefinida del precio del arrendamiento». El nuevo argumento que añade esta Sentencia de 20 de noviembre de 1980, respecto de la anterior de 13 de febrero, según puse de relieve (5), es que la elevación de la renta esté pactada en beneficio exclusivo del arrendador, pero quedando a su arbitrio, por venir impuesta por una de las partes en su favor con menoscabo de las prevenciones establecidas en el artículo 1.256 del Código civil; según concluirá la Sentencia actual, «el acuerdo de las partes» a que se refiere el artículo 98 de la Ley de Arrendamientos Urbanos no significa que basta la constancia escrita en el contrato para que deba tenerse por válida una cláusula de incremento unilateral sometido al exclusivo arbitrio del arrendador.

Efectivamente, lo dispuesto en el artículo 98 de la LAU, en cuanto a que «la renta de las viviendas y locales de negocio a que se refieren los artículos anteriores podrá ser objeto de aumento o reducción por acuerdo de las partes», no es suficiente, para que se observe, con alegar una mera constancia escrita el contrato, sino que por dicho pacto resulten unos efectos que no vulneren una norma imperativa, como contrariamente sucede al poderse elevar la renta al arbitrio exclusivo de una de las partes, sin que, por otra parte, conste la posibilidad de que el arrendatario también pueda moderar o reducir la renta a partir de una época determinada, o al ocurrir una alteración económica o monetaria; de todos modos, el prever por las partes una elevación de la renta durante la vigencia del contrato, antes de que concluya su término o plazo concretamente convenido por los contratantes, por tanto, sin que haya lugar al ejercicio del beneficio de la prórroga, es la hipótesis normativa correcta que no ofrece duda de su validez, tal como el propio Tribunal Supremo tiene ya confirmado en su Sentencia de 26 de diciembre de 1973, al interpretar que sobre el tiempo convenido para el arrendamiento, «dicho plazo tiene un tope final y aunque la renta es progresiva el aumento periódico no es desproporcionado ni indefinido, sino que tiene un límite tajante al finalizar el plazo contractual, a partir del cual empezará a regir en toda su pureza el principio de prórroga forzosa».

(5) Cfr. BONET CORREA, *Los contratos de arrendamiento con cláusulas estabilizadoras de la renta ante la revalorización de la peseta y la congelación de precios (Comentario a la Sentencia de 22 diciembre 1972)*, en ANUARIO DE DERECHO CIVIL, XXVI-3 (1973), pp. 995 y ss.

4. LAS MEDIDAS COYUNTURALES SOBRE LA LIMITACION DE LAS RENTAS PARA LAS QUE PROCEDAN DE UN PACTO EXPRESO DE LAS PARTES

Si bien el artículo 97 del texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 autoriza a que «la renta de las viviendas y locales de negocio que se arrienden después de la entrada en vigor de esta ley, será la que libremente estipulen las partes, aun cuando hubieran sido ocupados con anterioridad a esta fecha», no obstante, a partir del Decreto-Ley 15, de 27 de noviembre de 1967, con el propósito de llevar a cabo una ordenación económica, en su artículo 6, se dispuso: «A partir 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, en los casos prevenidos en los artículos 96, n. 12; 100, nn. 1 y 4, y Disposición transitoria 17, así como en la revisión de rentas establecida en el artículo 104 de la LAU. Igualmente quedará en suspenso durante el indicado plazo, el percibo por parte del arrendador de nuevos porcentajes semestrales de revalorización de rentas en los supuestos previstos en los números 5, párrafos 2.º y 11 del artículo 96 del propio texto refundido, pudiendo percibir únicamente durante el período expresado los que hubieran sido procedente incrementar hasta la fecha en vigor de este Decreto-Ley». Con esta medida normativa, el Gobierno suspendió lo dispuesto en la propia LAU (art. 100), en cuanto a que, cada dos años, se establecerían unos porcentajes de actualización de la renta para los contratos anteriormente celebrados y en situación de prórroga forzosa; no se tocaba, todavía, a aquellos contratos en los que las partes hubiesen convenido una cláusula estabilizadora, tal como se confirmó por el Tribunal Supremo en varias sentencias. (Sentencias 15 febrero, 7 julio y 22 diciembre 1972) (6).

Otras disposiciones legislativas de política económica y social serán las que añadirán nuevas medidas más restrictivas, alcanzando no sólo los contratos anteriores a la LAU de 1964 y en situación de prórroga forzosa (Decreto-Ley 2, de 7 de abril de 1975), sino a los posteriores que, incluso, hubiesen de incrementar su renta por un «pacto expreso de las partes» (Decreto-Ley 13, de 17 noviembre 1975, artículo 15 y Reales Decretos-Leyes 18, de 8 de octubre 1976, artículo 8, el 3 de 4 enero 1978, artículo 1, el 49, de 26 diciembre 1978, artículo 8) (7). Mientras que, según estas normas, la renta no podrá sufrir elevaciones que excediesen de la variación porcentual experimentada en los doce meses anteriores a la fecha de revisión, por el índice nacional del subgrupo tres, punto uno, «Alquileres», del sistema de «Índices de Precios de Consu-

(6) V. mi comentario: *La distinción de un pacto de elevación de la renta y una cláusula de incremento unilateral de un arrendamiento urbano*, en ANUARIO DE DERECHO CIVIL, XXXIII-2 (1980), p. 479.

(7) Cfr. GONZÁLEZ PORRAS, *Limitaciones legales a posibles aumentos de las rentas urbanas*, en Revista de Derecho Privado (julio-agosto 1978), pp. 583 y siguientes; 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), pp. 40 y ss.

mo» que elabora el Instituto Nacional de Estadística (8), a partir del Real Decreto-Ley 21, de 19 de enero de 1979, su artículo 1.1 dispondrá que: «Desde el 1.º de enero hasta el 31 de diciembre de 1980, las rentas de los arrendamientos urbanos relativos 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 podrá sufrir elevaciones que excedan el ochenta por ciento de la variación porcentual experimentada en los doce meses inmediatamente 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» (9); esta limitación no afecta a los incrementos que procedan por repercusión del coste de los servicios de suministro.

Actualmente se eleva el porcentaje del ochenta por ciento al noventa por ciento para las viviendas y se prevé su liberalización total para los locales de negocio. El Real Decreto-Ley 15, de 12 de diciembre de 1980, convalidado por la Resolución de 26 de diciembre de 1980, establece en su artículo primero. uno, que: «Desde el uno de enero hasta el treinta y uno de diciembre de mil novecientos ochenta y uno, las rentas de los arrendamientos urbanos relativos a viviendas 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 del noventa por ciento de la variación porcentual experimentada en los doce meses inmediatamente 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. Dicha limitación no afecta 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». El apartado «Dos», añade: «Transcurrido el plazo fijado en el apartado anterior, las rentas de los arrendamientos urbanos de viviendas, con cláusulas de estabilización, podrán ser revisadas en los términos previstos en las mismas, si bien la renta ha de tenerse en cuenta como base para la aplicación de los incrementos que procedan será exigible durante el año mil novecientos ochenta y uno, en virtud de las limitaciones legalmente establecidas. Las variaciones porcentuales fijadas para la revisión en función del sistema de Índices de Precios al Consumo elaborado por el Instituto Nacional de Estadística se calcularán tomando como índice inicial el correspondiente al mes de enero de mil novecientos ochenta y uno o el posterior que proceda en su caso».

Además de esta liberalización para la renta de las viviendas con cláusulas de estabilización, en cuanto a su total efectividad respecto al índice dado para «Alquileres», el artículo segundo de este Real Decreto-Ley proclama también que, a partir del primero de enero de mil novecientos ochenta y

(8) Orden de 27 agosto 1977 y Resolución de 15 noviembre 1978, cfr. ARANZADI, *Repertorio legislativo* (1979), núms. 227, 273, 740, 1.337, 2.208, 2.234 y 2.243.

(9) 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 y ss.

uno, la renta convenida con una cláusula de estabilización para los locales de negocio tendrá toda su efectividad (10).

En esta Sentencia de 20 de noviembre de 1980, al considerarse el Decreto-Ley de 17 de noviembre de 1975, el recurrente respondía con la significativa actitud de no negar en principio la legitimidad y fuerza obligatoria de lo acordado, sino de oponer reparos a la cifra reclamada que estimaba excesiva a la vista de lo ordenado en este Decreto-Ley sobre las medidas coyunturales y limitación de las rentas respecto al aumento medio experimentado en los dos años inmediatamente anteriores por el índice específico del costo de la vivienda, incluido en el índice general del costo de la vida y publicado por el Instituto Nacional de Estadística. Medidas coyunturales y limitación de las rentas que la Sentencia aplica «prescindiendo de pautas finalistas», puesto que —añade— vienen a «limitar el *quantum* de los incrementos de las rentas en los arrendamientos urbanos en situación de prórroga legal que sean procedentes por pacto expreso de las partes».

La interpretación del Tribunal Supremo, pues, resulta evidente en cuanto a que dentro de un «sistema de actualización» están incluidas tanto las cláusulas de estabilización como las cláusulas de elevación, a excepción de las impuestas en beneficio exclusivo del arrendor, según ocurre en el caso de autos, por lo que tal elevación de la renta es nula, sin que quepa la posibilidad de incremento de su *quantum*.

JOSÉ BONET CORREA

(10) Mi estudio: *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.