

DE NUEVO SOBRE LA CONFUSION ENTRE LAS CLAUSULAS DE ESTABILIZACION Y LAS DE ELEVACION DE LA RENTA EN UN ARRENDAMIENTO URBANO

(Comentario a la Sentencia del Tribunal Supremo de 5 abril 1981)

SUMARIO: 1. El supuesto de hecho, el pacto de las partes y el juicio de los Tribunales.—2. Visión crítica de la Sentencia.—3. La distinción entre las cláusulas de estabilización y las cláusulas de elevación de la renta.—4. La denominada doctrina legal «ecuación prórroga-renta».

1. El supuesto de hecho, el pacto de las partes y el juicio de los Tribunales.

De los hechos expuestos por esta Sentencia, unos propietarios arriendan su local de negocio por contrato de 2 de noviembre de 1970, en el cual la cláusula catorceava establece un pacto que, al no transcribirse, no se puede apreciar si es de estabilización o de elevación de la renta; no obstante, en el escrito de contestación al Juzgado de Primera Instancia, los propietarios, al replicar a la demanda del arrendatario, alegan «que la cláusula que se transcribe destaca que la intención de las partes fue «atemperar» el precio del arriendo al costo de la vida»; consecuentemente con ello, el arrendatario accede a la revisión de la renta durante varios años (1970 a 1975), no obstante, cambiará de actitud posteriormente y demandará a los propietarios entendiéndolo que el citado pacto catorceavo del contrato de arrendamiento es nulo de pleno derecho a tenor de la reiterada jurisprudencia establecida para estos casos.

El Juzgado de Primera Instancia, en Sentencia de 9 de septiembre de 1976, estima parcialmente la demanda y declara la nulidad de la condición 14 del contrato de arrendamiento cuya nulidad se retrotrae a la misma fecha de su otorgamiento.

Ante la Audiencia Territorial se interpone recurso de apelación por los arrendadores, que verán rechazadas sus pretensiones, al confirmarse la sentencia apelada. Por ello, los arrendadores interpondrán recurso de casación por infracción de ley ante el Tribunal Supremo, que fallará no haber lugar a dicho recurso en base a los siguientes considerandos:

«Que los tres primeros motivos en los que, por el cauce del número primero del artículo 1.692 se denuncia, respectivamente, la violación del artículo 97 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, la aplicación indebida de la doctrina jurisprudencial que cita y la violación de la sentencia de esta Sala que también enuncia, han de ser desestimados pues ya en sentencia de esta Sala de 13 de febrero y 20 de noviembre de 1980 tiene dicho que si bien las últimas disposiciones legales y el párrafo primero del artículo 100 admiten la libertad de contratación, en cuanto a la renta, la cláusula de estabilización en que solamente se contemple el aumento de la renta por el índice del coste de la vida es nula al

suponer una falta de relación entre renta y prórroga y conculcar norma de «*ius cogens*» sobre la prórroga obligatoria, infringiendo el principio establecido en el artículo 1.256 del Código civil».

«Que el motivo cuarto en que se denuncia por el mismo cauce de los anteriores la interpretación errónea del artículo 1.281 del Código civil, tampoco puede tener éxito puesto que basta una somera lectura de la cláusula 14 del contrato de arrendamiento para concluir que en ella sólo se contempla el supuesto de aumento del nivel de vida y no la disminución, por lo que ha sido correcta la interpretación de la Sala».

2. *Visión crítica de la Sentencia*

Al examinar los razonamientos de esta Sentencia, los fundamentos jurídicos aportados para declarar la nulidad del pacto establecido por las partes sobre la renta de su contrato de arrendamiento urbano, nos encontramos con que, desafortunadamente, son remisivos y puramente formales, además de insuficientes, al bastarle únicamente una invocación análogica de lo que constituyó su doctrina legal anterior, la denominada relación o «ecuación prórroga-renta». (SS. 13 febrero y 20 noviembre 1980), sin tomar en cuenta otros preceptos aplicables del ordenamiento arrendaticio vigente (art. 98 LAU) que permiten a las partes un pacto para la elevación posterior de la renta.

A ello hay que añadir el inexplicable modo abreviado de expresar su justificación normativa mediante un laconismo impropio de un juzgador que ha de aplicar, sobre todo, la máxima sanción que resuelve la existencia de una relación jurídica, al destruirla o declarar su nulidad; a mi modesto juicio, creo que no es suficiente decir que «baste una somera lectura de la cláusula» contractual, según manifiesta textualmente la Sentencia, para justificar la sanción de su nulidad. Al menos hay que evidenciar la cuantía abusiva de la renta que implique el fraude.

Si de la lectura de la cláusula parece ser que sólo se deduce que las partes pactaron una elevación futura de la renta, actualmente, según la legislación de arrendamientos vigente (art. 98), dicho pacto es permitido, y por tanto, posible y válido; a tenor de dicho artículo, «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»; y este fue el pacto que sucedió en el caso de autos en su cláusula 14, al pactar que la renta se elevaría o aumentaría según el «coste de la vida», cada año al 31 de diciembre.

Sin embargo, para esta Sentencia de 5 de abril de 1981, la justificación de declarar la invalidez o nulidad de la cláusula fue por considerarla como «cláusula de estabilización en que solamente se contempla el aumento de la renta por el índice del coste de la vida». Así, el error se hace evidente, al confundirse lo que es una «cláusula de estabilización» con otra de elevación de la renta, tal como ya es una «cláusula de estabilización» con otra de elevación de la renta, tal como la propia Sala tiene distinguido nítidamente en las recientes Sentencias de 13 de febrero y 20 de noviembre de 1980, que, por lo demás, se citan en la actual Sentencia.

A la vista de estos precisamientos y aclaraciones, me lleva, una vez más, a concretar cuándo existe validez o invalidez de estos pactos contractuales tan importantes para la realización de la justicia conmutativa entre las partes.

3. La distinción entre las cláusulas de estabilización y las cláusulas de elevación de la renta

La distinción de ambas modalidades de cláusulas contractuales queda perfectamente delineada por la propia jurisprudencia de esta Sala en las dos recientes y anteriores Sentencias de 13 de febrero y de 20 de noviembre 1980, sobre todo al considerar esta última «que en la genérica dicción literal del artículo 100, párrafo 1.º, 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 función limitada de las primeras».

Sin embargo, en la Sentencia actual, de 5 de abril de 1981, que se comenta, concluye que «la cláusula de estabilización en que solamente se contempla el aumento de la renta por el índice del costo de la vida es nula». Aquí, la confusión, respecto a la anterior doctrina legal y la científica, se hace evidente, ya que no existen cláusulas de estabilización con esas características. Una cláusula de estabilización, por su naturaleza ambivalente, siempre tiene por finalidad estabilizar los valores económicos correspondientes, según su alza o baja y en función del poder adquisitivo de la unidad monetaria de curso legal; así, las alteraciones monetarias de signo inflacionista o deflacionista repercutirán, ante la previsión por las partes que pactan una cláusula de estabilización en las relaciones jurídicas de tracto sucesivo, manteniendo una cierta proporcionalidad o equivalencia en el intercambio concreto del objeto de sus prestaciones.

En cambio, una cláusula de elevación de la renta lo único que contiene es el pacto de su aumento posterior en la proporción convenida, como sucede en el caso de autos, al fijarse que se eleve según el «índice del nivel de vida».

La cuestión, que incluso se planteó en la anterior legislación especial de arrendamientos urbanos, fue la de la validez de las «cláusulas de estabilización», puesto que para las «cláusulas de elevación» las normas de carácter imperativo y prohibitivo sobre el beneficio de la renta fija, cualquier convenio o pacto que las contradijese era nulo.

Una vez que la legislación vigente de 1964 vuelve a establecer la libertad de pacto sobre la renta inicial o continuada (art. 97), el poder pactar su elevación o reducción posterior (art. 98) e introducir un «sistema de actualización» (art. 100, párrafo primero, *in fine*), queda claro que un Juez o Tribunal deberá aplicar la normativa vigente y que la cláusula o pacto que «sólo contempla el aumento de la renta» no es suficiente para que sea declarada su nulidad, ya que no se produce un acto contra ley, puesto que no existe una norma que prohíba el pacto de elevación de la renta, antes bien, se permite y se contempla expresamente por la normativa especial (art. 98 LAU).

Ahora bien, la cláusula de elevación de la renta que contiene ese pacto lícito y legal puede plantear la cuestión de su invalidez cuando las partes se han excedido o alguna de ellas ha obrado de mala fe, cometido un abuso de su derecho

o ha realizado un fraude a la ley, a través de una imposición realizada mediante el establecimiento de una renta muy elevada, que deje de ser justa y aparezca como exagerada o especulativa. Cuando se trate de obtener por el arrendador su exclusivo beneficio económico con abuso manifiesto de su derecho, caben dos recursos: el propio que establece el artículo 98 de la LAU, de pedir ante los tribunales la reducción de la renta, o bien que se declare su nulidad. Igualmente, cuando el arrendador, al amparo de la norma de libertad de la renta, con una exagerada elevación, trate de impedir el resultado dado por la norma imperativa que concede la prórroga forzosa al arrendatario, la cláusula o pacto será nulo por fraudulento.

Por tanto, la cuestión a dilucidar es de hecho; ¿Cuándo se puede considerar que el pacto de elevación de la renta es injusto, ilícito, inválido o nulo? Como cuestión de hecho queda al arbitrio del juzgador y es a él a quien le compete dilucidar cuándo se está ante un pacto justo de elevación de la renta o si deja de serlo por anormal y especulativo, si la elevación tiene por objeto conseguir defraudar a la norma prohibitiva que sanciona los efectos en cuanto a la prórroga forzosa en beneficio del arrendatario.

En el caso de autos, la presente sentencia tan sólo reconoce que «las últimas disposiciones legales y el párrafo primero del artículo 100 admiten la libertad de contratación en cuanto a la renta», lo cual no es muy preciso, ya que dicha libertad viene expresamente reconocida por el artículo 97 de la LAU, mientras que las últimas disposiciones legales (1) lo que han hecho fue restringirla cuando se había pactado una actualización.

A pesar de reconocerse esta libertad de contratación de la renta, la Sentencia concluye que la «cláusula de estabilización en que solamente se contemple el aumento de la renta por el índice del coste de la vida es nula» lo que revela que no toma en cuenta para nada lo previsto en el artículo 98 de la LAU, o sea, la posibilidad de un pacto de elevación de la renta y lo que sí ha considerado es que el solo aumento es suficiente para declararlo como injusto, excesivo, exorbitante o fraudulento.

Que la renta resulte injusta porque se eleve según el «índice del nivel de vida», en tiempos de inflación, creo que es una apreciación carente del mínimo realismo; es más, en este caso, el efecto de una cláusula de estabilización o bien de elevación de renta coinciden en el mismo resultado de actualización, en el efecto jurídico de obtener la equivalencia de las prestaciones para ambas modalidades; esta es la razón por la que el legislador permitió las cláusulas de elevación de la renta, además de la estabilización dentro de un «sistema de actualización».

El argumento básico de la Sentencia, para declarar la nulidad de la cláusula de elevación de la renta, ha sido «suponer una falta de relación entre la renta y prórroga y conculcar normas del «jus cogens» sobre la prórroga obligatoria, infringiendo el principio establecido en el artículo 1.256 del Código civil».

Esta mera declaración, así expresada, es congruente con la doctrina legal es-

(1) Las últimas disposiciones legales son: el Real Decreto-Ley 15, de 12 de diciembre de 1980, y la Resolución de 26 de diciembre de 1980. Cfr. mi estudio *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), pp. 377 ss.

tablecida en anteriores sentencias; lo que brilla por su ausencia es la valoración de hecho del juzgador, el caso concreto, la prueba evidente de que la cuantía de la renta —que no se ha reflejado para nada en la casación— era excesiva, exorbitante e injusta y que daba lugar al posible fraude de ley de impedir la prórroga obligatoria del contrato; estamos ante un arbitrio judicial abstracto, formal y sin concreciones. Una vez más, se debe advertir que si el juzgador exige ampliamente a las partes en sus demandas que concreten y fundamenten sus alegaciones con los preceptos positivos pertinentes, si han de obtener el amparo oportuno, él tiene que tener la misma obligación y cortesía de concretar y aclarar sus fallos explícitamente, ya que, en todo caso, tiene el deber inexcusable de resolver ateniéndose al sistema de fuentes establecido (art. 1.7 del Código civil).

Para que se conculquen normas del «jus cogens», como sucede concretamente con la que dispone la prórroga obligatoria, hay que probar la relación concreta que hubo entre la renta y la imposibilidad que hubo para ejercitar dicha prórroga.

4. *La denominada doctrina legal «ecuación prórroga-renta»*

Para la sentencia que se comenta, la nulidad de la cláusula contractual era consecuencia —sin más demostración— de una mera elevación de la renta, lo que suponía una falta de relación entre ella y la prórroga, y, conculcaba la norma imperativa sobre la prórroga obligatoria. Tal argumentación se refiere a lo mantenido por otras sentencias donde se demuestra el fraude que se lleva a cabo por el arrendador elevando la renta hasta unos límites intolerables para el arrendatario, de tal modo que le obliguen a renunciar al arrendamiento. Esta argumentación constituye la doctrina legal conocida por la «ecuación prórroga-renta».

Esta doctrina legal tuvo vigencia para los anteriores ordenamientos legales sin necesidad de más base fáctica que la de la mera elevación de la renta: el beneficio de la renta fija conducía a que su contravención hiciera nulo cualquier aumento de la renta y, sobre todo, con aquellos casos en que valiéndose del fraude se trataba de invocar otra norma que permitiera el aumento, pero que consiguiera realmente la renuncia obligada del arrendatario.

En la normativa vigente de arrendamientos urbanos, si bien se sigue manteniendo el beneficio de la prórroga forzosa para el arrendatario, así como su irrenunciabilidad, en cambio, se liberaliza la renta no sólo inicial, sino la posterior, incluso se permite su elevación de modo unilateral, como su reducción, siempre que así lo hubiesen pactado las partes contratantes. La consecuencia, pues, es que ya no basta una mera elevación de la renta para que se produzca el fraude a la prórroga obligatoria, tal como ocurría en la doctrina legal anterior y como sucede ahora en esta Sentencia. Actualmente esta elevación de la renta, para que constituya un fraude, ha de ser muy alta, ha de suponer un aumento especulativo, abusivo y sucesivo que, efectivamente, impida el ejercicio de la prórroga al arrendatario y le conduzca a tener que rescindir el contrato de arrendamiento (2).

(2) Como dice con exactitud la Sentencia de 20 de noviembre de 1980, «el principio básico de la prórroga del contrato... 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».

Sin embargo, para hacer justicia, a la Sentencia actual le ha bastado una elevación de la renta y el razonamiento de que constituye una conculcación de las normas imperativas o de «jus cogens» sobre la prórroga obligatorio, además de alegarse la infracción del artículo 1.261 del Código civil.

Este laconismo formal, abstracto y despersonalizado ante el caso concreto, sin una sola referencia a la cuantía de la renta, al exceso que ha supuesto la aplicación del «índice del nivel de vida», es preocupante en cuanto al modo de hacer justicia conmutativa en esta Sentencia.

También es discutible la afirmación que hace el juzgador cuando alega que el arrendador hace el aumento «infringiendo el principio establecido en el artículo 1.256 del Código civil», o sea, al entender que queda a su arbitrio. Para que ello fuese cierto, habría que comenzar examinando si el pacto establecido en la cláusula 14 del contrato fue impuesto o redactado en exclusivo beneficio del arrendador, y de modo excluyente para el arrendatario, quedando a su arbitrio la elevación de la renta. Sin embargo, se observa que la elevación se pacta y va ligada en el contrato al valor del «índice del nivel de vida», por lo cual su elevación no depende de la sola voluntad del propietario, sino de causas muy complejas de la política y el desarrollo económico y financiero del país, que resulta reflejado en el poder adquisitivo de nuestra moneda, unidad de cálculo de valores intercambiados por las partes en su relación arrendaticia.

Por tanto, no dependió del arbitrio del arrendador el que se produjese un aumento o elevación de la renta, sino que va a provenir de la alteración que sufra el valor de los índices del nivel de vida.

De este modo, parece improbable que una alteración externa del valor de dicho índice haya quedado a merced del arrendador; lo pactado por las partes fue que, ocurrida la alteración del «índice del nivel de vida», pudiese elevarse la renta cada año; al no elevarse el valor del «índice de vida» tampoco se elevaría la renta; si la elevación de la renta se produjese, no por la alteración del índice, sino conforme a la voluntad exclusiva del arrendador, entonces sí que estaríamos ante el supuesto que infringe el principio establecido por el artículo 1.261 del Código civil. Si ello fue así, o considerado por el juzgador, desde luego no fue concretamente explicitado y sí, tan sólo, enunciado simplemente.

JOSÉ BONET CORREA