

JURISPRUDENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO

I. SENTENCIAS COMENTADAS

LA NECESIDAD DE EXIGENCIA O DEL EJERCICIO OPORTUNO DE UNA CLÁUSULA DE ESTABILIZACIÓN DE LA RENTA

(Comentario a la Sentencia del Tribunal Supremo de 19 de junio de 1985)

José BONET CORREA

SUMARIO: 1. El caso de autos y las decisiones jurisdiccionales. 2. La validez de las cláusulas de estabilización para la renta urbana. 3. La necesidad de la exigencia del ejercicio de la cláusula estabilizadora por parte del arrendador.

1. *El caso de autos y las decisiones jurisdiccionales*

Las partes contratantes de un arrendamiento de local de negocio pactan en su contrato de 1 de febrero de 1975 que «el precio se fija en ochenta y tres mil setecientas pesetas mensuales pagaderas por meses anticipados... y, sin necesidad de requerimiento alguno, la renta será actualizada cada año, acomodándose en más o menos a las variaciones del coste de la vida, según los índices que fije el Instituto Nacional de Estadística».

Al cabo de un año, por medio de carta, la sociedad arrendadora le recuerda a la sociedad arrendataria el incremento anual debido; no obstante, después de un año la sociedad arrendataria le contesta negativamente oponiéndose a dicho incremento. Todavía han de pasar otros cinco años sin que la arrendadora volviese a hacer otra notificación, requerimiento o reclamación formal sobre la actualización de la renta hasta la fecha del acto de conciliación, celebrado sin avenencia, el día 11 de septiembre de 1981, en cuya papeleta se reclamaba a la arrendataria la suma de todos los aumentos operados anteriormente durante las anualidades de 1976 a 1981, inclusive.

Entablado juicio, el Juez de Primera Instancia dicta Sentencia por la que estima que es válido y eficaz el pacto concertado en el contrato sobre la actualización de la renta, por lo que queda aumentada sucesiva y anualmente desde la primera fecha de su revisión hasta la de su reclamación.

La sentencia es apelada ante la Audiencia, que la revoca parcialmente, previa declaración de la validez de la cláusula de revisión, la admite, en parte, respecto al derecho de la arrendadora a percibir la renta actualizada sólo a partir del 1.º de octubre de 1981, si bien con la rebaja legal que establece el Real Decreto-Ley de 12 de diciembre de 1981, además de negar al arrendador el derecho a la percepción de las rentas actualizadas o revisadas de cada año pasado, al estar ello impedido por la terminante preceptiva legal conte-

nida en el artículo 101 de la Ley de Arrendamientos Urbanos vigente, que no permite su efecto retroactivo.

El arrendador formula recurso de casación ante el Tribunal Supremo, el cual en Sentencia de 19 de junio de 1985 declara no haber lugar a dicho recurso por infracción de ley, en base al siguiente considerando: «Que no puede negarse —como se hace en el motivo primero del recurso— la correcta aplicación al caso del citado artículo ciento uno de la Ley de Arrendamientos Urbanos, primero por su expresión terminante, sin distinción de causas de aumento de la renta, segundo porque está, como norma incluida en la misma subsección segunda del capítulo IX de la Ley en la que figura el artículo noventa y ocho (que es el que autoriza el aumento o reducción de rentas por acuerdo de las partes) y, finalmente, porque si bien es cierto que la cláusula de revisión exime del requerimiento, 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, es decir, por períodos de un año, lo que implica que su no ejercicio o no reclamación —del aumento en este caso— de la renta revisada es en verdad un abandono o renuncia al mismo, pues, entender lo contrario sería favorecer la seguridad jurídica contractual y, en otro aspecto, autorizar a consagrar un ejercicio anómalo de un derecho (artículo séptimo del Código civil por parte de quien deja transcurrir los años (que aquí podrían suponer quince, por la prescripción ordinaria del derecho en cuestión para luego ejercitar el derecho extemporáneamente, colocando al deudor arrendatario ante la realidad de una deuda o prestación excesiva, impensada o no esperada y sumamente gravosa, frustrando así la confianza de la parte, nacida de la inactividad de la otra y que el Derecho debe respetar».

En esta Sentencia, pues, el Tribunal Supremo aborda dos cuestiones concretas: la validez de la cláusula estabilizadora de la renta y la necesidad de su oportuna exigencia y ejercicio en el momento o plazo convenido y no extemporáneamente. Veamos el alcance de ambas concreciones.

2. La validez de las cláusulas de estabilización para la renta urbana

Es doctrina ya reiterada por nuestro más alto Tribunal (SS. 28 noviembre 1957, 31 enero 1962, 19 diciembre 1966, 8 febrero 1967, 28 noviembre 1968, 18 febrero 1971, 15 febrero y 7 julio 1972, 25 enero, 23 noviembre y 21 diciembre 1973, 27 febrero y 11 junio 1974, 25 septiembre 1976, 10 febrero 1977, 30 enero, 11 abril y 23 noviembre 1981, 8 marzo, 24 mayo y 11 octubre 1982, 22 junio 1983, 22 junio y 20 octubre 1984, 23 enero y 19 junio 1985) que las cláusulas de estabilización, por las que se prevé la posibilidad de actualización de la suma de la renta, tanto a la alza como a la baja, son válidas, puesto que la vigente legislación especial de arrendamientos urbanos está inspirada en el principio facultativo que acoge el básico postulado de la autonomía de la voluntad contractual respecto a la determinación inicial de la renta (art. 97) y en cuanto a su ulterior proyección revisora, de acuerdo

con el párrafo primero del artículo 100, cuando las partes han previsto y pactado un sistema de actualización.

En los contratos de arrendamiento urbano, por su naturaleza de tracto sucesivo, o a largo plazo, las cláusulas de estabilización pactadas por las partes vienen a paliar las consecuencias estridentes que lo quiebran en sus prestaciones, tanto por razones económicas como de equidad, de modo que se salvaguarden la equivalencia de las mismas y evitar injustos desequilibrios (uso del local igual a renta) y de adecuar o armonizar sus valores recíprocos, sobre todo, frente a las graves fluctuaciones de valor o del poder adquisitivo del dinero. Estas cláusulas de estabilización pactadas por las partes contratantes, por su naturaleza bilateral y conmutativa, les otorgan las mismas oportunidades en cuanto a sus intereses recíprocos, o sea, que les permita una previsión contractual de actualización de la renta, bien a la alza o a la baja, adecuándose al poder adquisitivo de la moneda, de acuerdo con el nivel indicativo de la variación de los precios (coste de la vida, precios al consumo, cláusula valor oro o plato, moneda constante, etc.).

En cambio, dentro del sistema de actualización (art. 100 LAU), otro tipo de cláusulas, como las de aumento o elevación de la renta (art. 98 LAU), tuvieron por parte del T.S. una suerte muy alternante, principalmente negativa (SS. 25 enero 1955, 23 febrero 1963, 1 abril 1965, 2 febrero 1966, 9 febrero 1967 3 octubre 1968, 7 febrero y 21 diciembre 1970, 16 junio 1973, 9 febrero, 5 marzo y 23 diciembre 1974, 28 octubre y 28 noviembre 1975, 31 marzo y 2 diciembre 1977, 13 febrero y 20 noviembre 1980 y 5 abril 1981) debido a que el precepto imperativo de la irrenunciabilidad al beneficio de la prórroga forzosa para el arrendatario (art. 57 LAU), mediante un incremento excesivo o abusivo de la merced arrendaticia, podía ser vulnerado indirectamente haciéndolo impracticable, lo que podía resultar una actuación en fraude de Ley, soslayando así uno de los preceptos de carácter necesario o fundamento básico en que se asentaba la normativa locaticia y que la jurisprudencia lo evidenciaba y reconocía como la «ecuación prórroga-renta».

No obstante, cuando las partes advierten únicamente el curso alcista de los precios, debido a la constante inflación, y prevén sólo la subida o alza de la renta en su parte, si bien la adecuan y conforman a un índice económico, o productos no especulativos, como son los del «nivel medio de vida» o el «índice de consumo» que se declaran oficiosamente por el «Instituto Nacional de Estadística», el Tribunal Supremo no ha tenido inconveniente en considerar la equidad o validez de tal pacto (SS. 16 octubre 1956, 18 febrero 1957, 17 junio 1964, 11 octubre 1968, 21 abril y 20 diciembre 1972, 21 abril 1975, 4 junio 1977, 31 octubre 1983, 23 enero 1985, 11 marzo 1985 y 21 octubre 1985).

Precisamente, es la jurisprudencia del pasado año (respecto a las cláusulas en que se pacta solamente una elevación de la renta, la que explicita y matiza las diferencias que existen entre ellas para que se pueda concluir su validez o nulidad. Así para los pactos en que la cláusula quedara a la pura discrecionalidad del arrendador para elevar la renta, o se impusiese un aumento regular, periódico, constante y progresivo de la misma, justamente, porque ello haría ilusorio el derecho de prórroga legal del arrenda-

tario en el momento o tiempo en que la elevación o monto de la merced fuera excesivo o absolutamente prohibitivo para su economía en proporción al uso del local, «resulta que se venían a decretar la nulidad de dichas leoninas cláusulas por ser contrarias a la Ley, en aplicación del artículo 6º del Código civil y 9 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, por ilicitud o por fraude» (S. 23 enero 1985). Sin embargo, en la tarea interpretativa se advierte «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 de la merced arrendaticia-coste de vida a admitir su eficacia cuando las mismas, si bien contuvieran sólo referencia al alza de la renta, ésta fuera motivada por las alteraciones del nivel de vida marcados por los organismos oficiales» (21 octubre 1985).

Así, resultan dos posturas interpretativas netas y diferenciadas en cuanto al pacto de las partes contratantes de una cláusula de elevación de la renta: la que toma en cuenta el aumento de la renta según la discrecionalidad del arrendador y de una manera constante y progresiva haciendo ilusorio el derecho a la prórroga legal, o la que prevé el alza de la renta a causa de las alteraciones del nivel de vida y en base a índices marcados por los organismos oficiales; mientras que la primera se considera nula por violar normas imperativas, la segunda no infringe aquéllas.

Una vez que se suprime el beneficio de la prórroga forzosa por el Decreto de 30 de abril de 1985, el pacto de una cláusula de elevación de la renta no se verá afectado por la vía del frande a la ley, sino cuando se deje al solo arbitrio de uno de los contratantes (art 1.256 C. c.), o bien por abuso de derecho (arts. 7.2 C.c. y 9 de la LAU).

3. *La necesidad de la exigencia del ejercicio de la cláusula estabilizadora por parte del arrendador*

Un nuevo aspecto hasta ahora no considerado por la jurisprudencia del Tribunal Supremo, respecto al contrato de arrendamiento, es el de la necesidad de la reclamación o exigencia, en cada período del pago de la renta, de la efectividad del pacto de actualización.

Es muy frecuente que se manifieste por las partes en la cláusula contractual el efecto «automático» que se debe producir respecto a la actualización de la renta; se suele olvidar que en el ámbito de las ciencias humanistas y sociales carecen de una efectividad fenoménica inexorable como ocurre en las ciencias de la naturaleza; la ciencia jurídica procesal, precisamente, se fundamenta en el principio de la justicia rogada y, por tanto, como muy bien manifiesta nuestro más alto Tribunal «si bien es cierto que la cláusula de revisión exime del requerimiento, 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 será necesario el ejercicio

del mismo para que tenga virtualidad respecto de la otra parte, justamente porque la revisión opera anualmente, es decir, por periodos de un año».

Porque el Derecho, o las normas de Derecho positivo que lo componen, no se desenvuelven por sí mismas, al ser mandatos a la conducta de las personas, serán éstas quienes ejerciten sus derechos mediante la autonomía de su voluntad y las realicen de acuerdo con sus intereses y en el lugar y momento debido o comprometido.

De aquí que el T. S. también saque las consecuencias de la pasividad o dejadez del acreedor por su no ejercicio, o no reclamación y concluya que, respecto al aumento de la renta revisada, «es en verdad un abandono o renuncia al mismo, pues entender lo contrario sería favorecer la inseguridad jurídica contractual y, en otro aspecto, autorizar a consagrar un ejercicio anómalo del derecho (art. 7 del C.c.) por parte de quien deja transcurrir los años (que aquí podrían suponer quince, por la prescripción ordinaria del derecho en cuestión) para luego ejercitar el derecho extemporáneamente, colocando al deudor arrendatario ante la realidad de una deuda o prestación excesiva, impensada, no esperada y sumamente gravosa, frustrando la confianza de la parte, nacida de la inactividad de la otra y que el Derecho debe respetar».

El ejercicio de los derechos está sometido a su primera norma fundamental, a las exigencias de la buena fe, es decir, de acuerdo con los límites normales que contiene dicho derecho. Si se transgrede el límite temporal fijado para la reclamación del crédito (cada año actualizar la renta) y no se lleva a cabo, sino más allá del tiempo pactado, se hace un ejercicio extemporáneo y, por tanto, anómalo, cuyas consecuencias son la quiebra de la seguridad del tráfico jurídico y la frustración de la confianza en lo pactado, fundamentalmente, además de dar a entender al deudor, o arrendatario, por permanecer inactivo, de que había abandonado aquella exigencia («facta concludentia», o conducta concluyente, pues, no renuncia, ya que no lo hizo de modo expreso sino tácito), colocándolo inesperadamente ante una prestación más gravosa, o excesiva, por una acumulación que resulta inadmisibile e ilícita, tal como la doctrina civilista alemana formuló y concretó (Werwinkung) para el supuesto de que el acreedor no ejercite su derecho en el momento adecuado y, en cambio, contradictoriamente lo use mucho más tarde de manera extemporánea e impensadamente, cuando ya ha perdido su significación y cuando el deudor ha creído que ya no lo exigiría (1).

La reforma al Título preliminar del Código civil recoge, precisamente en su artículo 7, el supuesto del ejercicio anómalo de un derecho, cuando no se utilizan conforme a las exigencias de la buena fe y se sobrepasan manifiestamente los límites normales de su desarrollo, tal como para el caso concreto de la exigencia de unos aumentos de unas rentas pasadas interpreta justamente nuestro Tribunal Supremo.

(1) Cfr. SIEBERT, *Verwinkung und Unzulässigkeit der Rechtsausübung* (1934), cit. por ENNECCERUS, KIPP, WOLFF-LEHMANN: *Lehrbuch der Bürgerlichen Rechts. II. Recht der Schuldverhältnisse*, 14 ed. Tübingen, 1954, p. 22; LARENZ, *Allgemeiner Teil der Deutschen Bürgerlichen Rechts*. München, 1967, p. 245. BROX, *Allgemeines Schuldrecht*, 9.ª ed. München, 1981, p. 54.