

JURISPRUDENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO

I. Sentencias comentadas

EL PLAZO PARA EL INCREMENTO DE LA RENTA URBANA CUANDO SE PACTA UNA CLAUSULA DE ESTABILIZACION

(Comentario a la STS de 4 de febrero de 1987)

JOSE BONET CORREA

SUMARIO: 1. El caso de autos y las decisiones judiciales.— 2. El pacto de revisión de la renta según un índice económico oficial.—3. El plazo de prescripción de la acción de petición para actualizar la renta y la no retroactividad de los anteriores aumentos.

1. EL CASO DE AUTOS Y LAS DECISIONES JUDICIALES

El 24 de octubre de 1975 se conviene por las partes arrendadoras de un local de negocio una renta fija que, más tarde, al traspasarse a otro arrendatario, el 1 de mayo de 1980, se estipula una cláusula adicional por la que se incrementará dicha renta según «el índice fijado por el Instituto Nacional de Estadística —conjunto nacional—, que se ejercitará cada dos años», añadiéndose que dicha revisión de la renta pactada «podrá ser ejercitada tanto por el arrendador o por el arrendatario cada año a partir de los meses de noviembre».

El arrendador demanda al arrendatario para que se incremente la renta según los índices de precios al consumo a partir de su presentación en juicio, si bien el Juez de Primera Instancia declara no haber lugar a dicha demanda; apelada la sentencia por el arrendador ante la Audiencia, ésta desestima el recurso de apelación interpuesto y confirma la sentencia apelada.

La representación del actor interpone recurso de casación por infracción de Ley ante el Tribunal Supremo, quien declara haber lugar al recurso y casa la sentencia estimando la demanda, por lo que declara la obligación del demandado de incrementar la renta del local de negocio a partir del mes de abril de 1982 en el 26,4 por 100, esto es, en 12.038 pesetas mensuales, en base a los siguientes fundamentos de derecho: «En lo convenido se acuerda una cláusula de estabilización aplicando el índice fijado por el Instituto Nacional de Estadística —conjunto nacional—, que se ejercitará cada dos años». Posteriormente, también añade que «la estimación del recurso se basa, además, en la infracción por la sentencia recurrida de las normas de los artículos 1.255 y 1.964 del Código civil, alegadas en el motivo tercero, por no haber sido aplicadas, en cuanto al pacto contractual de elevación de renta se atuvo a las limitaciones que a la libertad de contratación señala el artículo 1.255 del cuerpo legal citado, y la petición de aumento de renta se efectuó dentro del plazo que para las acciones personales sin plazo especial de prescripción establece el artículo 1.964 también citado». Ello porque el arren-

datario no tuvo en cuenta «que el incremento de renta pretendido no deriva de los casos establecidos en la Ley según el artículo 99 (Ley de Arrendamientos Urbanos), sino de lo pactado en el contrato arrendaticio, para cuyo caso no interviene la expresada caducidad, sino el plazo de prescripción de 15 años que señala el artículo 1.964 del Código civil; tal conclusión se ha seguido para casos análogos al debatido por la doctrina de esta Sala —sentencias, entre otras, de 19 de junio de 1985, de 13 de mayo, y 27 de octubre de 1986—».

En cuanto al no pedirse por el arrendador la revisión de las rentas anteriores, el Tribunal Supremo está de acuerdo en base a que «conforme el artículo 101, párrafo 1.º, de la Ley de Arrendamientos Urbanos, no se da efecto retroactivo al aumento de rentas pedido, sino desde la conciliación, por entender que si ha transcurrido mucho tiempo desde la fecha en que proceda la elevación de la merced arrendaticia hasta aquella en que se solicite su efectividad, ello puede suponer para el deudor arrendatario una prestación excesiva y sumamente gravosa, frustrando así la confianza de la parte, nacida de la inactividad de la otra».

Son dos las cuestiones fundamentales tratadas en esta sentencia: A) la que se refiere a la validez de la modalidad contractual de la renta pactada por la que se elevará su cuantía, y B) la que confirma y concreta el momento oportuno o plazo para ejercitar la acción de elevación de la renta de acuerdo con lo pactado.

2. EL PACTO DE REVISION DE LA RENTA SEGUN UN INDICE ECONOMICO OFICIAL

En la sentencia actual se advierten las dos modalidades por las que se puede elevar la renta de un contrato de arrendamiento urbano, bien sea vivienda o local de negocio, cuales son: la establecida por el legislador, o legal, y la pactada por las partes, o voluntaria.

El legislador estableció en la normativa vigente, que data de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964, varias posturas: una revisora y de escalonamiento de las rentas hasta entonces vigentes y otra negativa de congelamiento de dichas rentas respecto al futuro. En cambio, para los nuevos contratos que se celebrasen a partir de la Ley vigente se les otorga la libertad de pactar la renta.

La libertad de pacto de la renta no sólo va a ser respecto a la renta inicial (art. 97 de la Ley de Arrendamientos Urbanos), sino también en cuanto a la futura (arts. 98 y 100.1 de dicha Ley de Arrendamientos Urbanos), concretamente cuando las partes «hubieren convenido de modo expreso otro sistema de actualización». Sin embargo, la actual sentencia, no obstante reconocer que en lo conve-nido por las partes se acuerda una cláusula de estabilización, acude a un fundamento normativo más amplio y general sobre la validez del pacto contractual de elevación de la renta por las partes, cual es el basado en la libertad de contratación proclamado por el artículo 1.255 del Código civil, siempre que se atengan a las limitaciones en él establecidas.

Es indudable que en el caso de autos, tanto si se trataba de una cláusula de estabilización —según se califica por la sentencia— como si era sólo un pacto de incremento de la renta, si se había escogido «el índice fijado por el Instituto Nacional de Estadística —conjunto nacional—, que se ejercerá cada dos años», supone una actualización al alza o a la baja, tal como últimamente viene interpre-

tando la propia Sala (sentencias de 23 de enero y 21 de octubre de 1985, y 23 de junio y 13 de diciembre de 1986).

De este modo, la sentencia basa la estimación del recurso sin necesidad de plantearse la validez de la cláusula de actualización de la renta por lo que puede pasar a considerar la petición de aumento de la renta por el arrendador en cuanto a si se efectuó, o no, dentro del plazo correspondiente, o si había prescrito, tal como alegaba y pretendía el arrendatario.

3. EL PLAZO DE PRESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN DE PETICIÓN PARA ACTUALIZAR LA RENTA Y LA NO RETROACTIVIDAD DE LOS ANTERIORES AUMENTOS

El arrendador alega infracción de Ley por interpretación errónea del artículo 106 de la Ley de Arrendamientos Urbanos y la jurisprudencia que lo avala. El Tribunal Supremo así lo estima, al entender que se aplica por la sentencia recurrida el artículo 106, párrafo 1.º, de la Ley de Arrendamientos Urbanos, y, por consiguiente, el plazo de caducidad que el mismo señala para los casos de aumento de renta en virtud de disposiciones legales, como son los que enumera el artículo 99 de la misma Ley, o sea, el que no pasen más de tres meses desde que la revisión pudo practicarse hasta la fecha de interposición de la demanda. Frente a ello, considera la diferencia que supone un incremento de la renta según los supuestos establecidos en la Ley, así como los del artículo 99 citado, y los procedentes de lo pactado en un contrato arrendaticio, en cuyo caso no interviene la expresada caducidad, sino el plazo de prescripción de 15 años que señala el artículo 1.964 del Código civil, puesto que la petición de aumento de renta se efectuó dentro del plazo que para las acciones personales sin plazo especial de prescripción establece el citado artículo 1.964.

Tampoco se produce un efecto retroactivo para las rentas de períodos anteriores que pudieron ser aumentadas, sino solamente respecto a las que resultan de inmediato. Según ya tiene expresado la Sala (sentencias de 19 de junio de 1985, 23 de junio y 27 de octubre de 1986), supone un abandono de la revisión de la renta o un ejercicio anómalo del derecho, ya que coloca al deudor arrendatario ante la realidad de una prestación excesiva, impensada o no esperada que le puede ser sumamente gravosa, frustrando la confianza de la parte, nacida de la inactividad de la otra y que el Derecho debe respetar. La oportunidad o momento adecuado para el ejercicio de los derechos es un criterio que refuerza la seguridad del tráfico jurídico, tanto como la eficacia social de un Estado de Derecho.

El momento adecuado para el ejercicio de un derecho es el convenido y señalado por las partes; por tanto, llegado el día de su cumplimiento deberá llevarse a cabo para la correcta satisfacción de los intereses del acreedor y deudor conforme a las exigencias de la buena fe; como advierte el artículo 7 del Código civil, por lo cual el ejercicio de un derecho no debe sobrepasar sus límites normales de manera manifiesta de acuerdo con su objeto y circunstancias.

En el contrato de arrendamiento urbano, cuya naturaleza de tracto sucesivo requiere pagos parciales y sucesivos de la renta, se sobrepasarían manifiestamente por el arrendador los límites temporales establecidos, por lo que inclinaría a la parte arrendataria a una creencia del abandono de la exigencia por la otra; ade-

más la pretensión extemporánea, inadecuada e impensada de las rentas vencidas y no exigidas, por acumulación provocan el que se haga más gravosa su realización para el deudor, al alterar la naturaleza y finalidad del tracto y la parciaridad que contiene el objeto de la prestación debida. De aquí que las instancias judiciales adopten las decisiones para evitar este abuso del ejercicio del derecho del acreedor frente al del deudor.

JOSÉ BONET CORREA