

JURISPRUDENCIA

1. SENTENCIAS COMENTADAS

1. ARRENDAMIENTO DE LOCAL DE NEGOCIO CON CLAUSULA DE INCREMENTO DE LA RENTA Y NUNCA INFERIOR A LA PACTADA

(Comentario a la Sentencia del Tribunal Supremo de 31 de marzo de 1977)

SUMARIO: 1. Contrato de arrendamiento de local de negocio bajo la legislación arrendaticia de 1956, con pacto de revisión de la renta, ante las instancias judiciales y de casación.—2. La distinción entre los pactos de elevación de la renta y las cláusulas de estabilización.—3. La irrenunciabilidad del derecho de prórroga del inquilino.

1. *Contrato de arrendamiento de local de negocio bajo la legislación arrendaticia de 1956, con pacto de revisión de la renta, ante las instancias judiciales y de casación.*

Dos personas jurídicas, I. O. H. S. A. e I. A. R. S. A., una como propietaria y arrendadora de un local de negocio y la otra en cuanto arrendataria del mismo, celebran un contrato de arrendamiento el 20 de julio de 1962, es decir, bajo la vigencia de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1956, y en la cláusula sexta de su contrato estipulan que cada cuatro años se incrementará la renta en la misma proporción que varíe el índice ponderado general del coste de la vida, añadiéndose que «la renta nunca podrá ser inferior a la pactada en el contrato».

Pasados los cuatro años, la compañía I. O. H., S. A., reclama los aumentos de la renta en función de la variación del índice del nivel de vida, a lo que la compañía I. A. R., S. A., se opone, alegando que dicha cláusula sexta es nula por ser contraria a la Ley y a la doctrina jurisprudencial.

Entablado el pleito, el Juez de Primera Instancia, en su Sentencia de 16 de abril de 1975 falla no haber lugar a la diferencia de renta reclamada por ser ilegítima y al estimar la demanda reconventional declara nula y sin efecto la cláusula sexta del contrato de arrendamiento de 20 de julio de 1962.

La compañía propietaria y arrendadora del local interpone recurso de apelación ante la Audiencia Territorial, la cual dicta sentencia el 16 de diciembre de 1975 y confirma la Sentencia del Juzgado, declarando no haber lugar a la diferencia de rentas reclamadas por ser nula y sin efecto la cláusula sexta del contrato de arrendamiento citado.

No satisfecha la compañía arrendadora, interpone recurso de casación por infracción de ley ante el Tribunal Supremo contra la Sentencia de la Audiencia por violación de los artículos 6 y 97 de la Ley de Arrendamientos Urbanos y de los artículos 4 y 1.255 del Código civil, así como en

base a las Sentencias del Tribunal Supremo de 30 de octubre de 1964 y 11 de octubre de 1968, ya que entiende se trata de un pacto insertado en el contrato de arrendamiento como cláusula de estabilización, admitida por la doctrina legal y que no se sanciona su nulidad por la Ley de Arrendamientos Urbanos, ni por el Código civil.

Tramitado el recurso, el Tribunal Supremo, en Sentencia de 31 de marzo de 1977, establece la siguiente doctrina, con el correspondiente fallo:

«Considerando: Que en el presente caso, según la relación de hechos de la instancia, en el contrato de arrendamiento cuya renta se trata de actualizar, se hace constar expresamente, después de consignar que cada cuatro años se incrementará la renta en la misma proporción que varíe el índice ponderado general del coste de la vida, que la renta nunca podrá ser inferior a la pactada en el contrato; con lo cual la duda que surge en otros casos semejantes sobre si puede o no estimarse como cláusula bivalente la mencionada, en el presente caso no se produce, ante la expresa exclusión de toda posibilidad de rebaja.»

«Considerando: Que es doctrina constante de este Tribunal, concretada, entre otras, en las Sentencias de tres de octubre de mil novecientos sesenta y ocho y veinticuatro de junio de mil novecientos setenta y uno, que si bien se puede concretar dentro de la libertad de contratación que en su inicio permite la Ley para el contrato de arrendamiento, las pertinentes cláusulas de estabilización, han de establecerse de forma que igual puedan favorecer al arrendador que al arrendatario, o sea, que sean bivalentes con objeto de que no resulte, ante una desproporcionada y constante subida, prácticamente ilusorio el irrenunciable derecho de prórroga; ante esta doctrina forzosamente han de decaer los dos motivos del recurso, «... por violación, primero, del artículo noventa y siete de la Ley de Arrendamientos Urbanos, en relación con los artículos cuarto y mil doscientos cincuenta y cinco del Código civil, y el segundo por violación del párrafo primero del artículo cien de la Ley locativa, en relación con el artículo mil quinientos cuarenta y tres y mil doscientos cincuenta y cinco del Código civil, pues ambos se fundan en la proclamada libertad de contratación tanto en la Ley de Arrendamientos del año mil novecientos cincuenta y seis, bajo cuya vigencia se concertó el arrendamiento de autos, como en la legislación actual arrendaticia común», «... en primer lugar el recurso desconecta el derecho de prórroga forzosa, único precepto según su sentir irrenunciable, con la libertad de contratación, y ello es erróneo; pues precisamente por conculcar ese derecho irrenunciable del inquilino es por lo que la jurisprudencia deniega la legitimación de la cláusula estabilizadora sólo al alza, y por otra parte, en la argumentación del recurrente se pone en duda que la referida cláusula en el presente caso, tal como está redactada, suponga sólo el incremento progresivo, entrando en materia de interpretación de contrato...». Por tanto se falla que «debemos declarar y declaramos no haber lugar al recurso de casación».

Esta Sentencia viene a engrosar aquel cuerpo de doctrina del Tribunal Supremo (SS. 23 febrero 1963, 17 junio 1964, 1 abril 1965, 2 febrero 1966, 9 febrero 1967, 3 y 11 octubre 1968 y 23 diciembre 1974), según el cual se esta-

blece una diferencia entre los pactos que buscan una mera elevación de la renta y los que acuerdan una cláusula de estabilización, debido a que la Ley de Arrendamientos Urbanos de 13 de abril de 1956 no permitía para el arrendamientos de viviendas que su renta se aumentase ni unilateral (art. 95), ni bilateralmente (art. 96), salvo el coste de los servicios o suministros (artículo 98). De este modo cualquier estipulación que contradijese lo así establecido se consideraba nula y sin valor ni efecto alguno (art. 6).

En cambio, para los arrendamientos de locales de negocio contraídos con posterioridad a la entrada en vigor de esta Ley de 1956, como ocurre en el caso de autos, celebrado el 20 de julio de 1962, la renta «será la que libremente estipulen el arrendador y el arrendatario», aun cuando dichos locales hubieran estado ocupados con anterioridad a la vigencia de este texto legal (art. 97). Dado que para los locales de negocio es libre el pacto de la renta, mientras que tan sólo lo era en las viviendas «para el momento en que empiece a regir el contrato» (art. 96), resulta que, si bien para estas últimas no cabe pactar una cláusula de estabilización, sí se hacía posible para los locales de negocio.

Ahora bien, lo que no era posible ni para las viviendas ni para los locales de negocio era que la renta pudiese ser objeto de elevación unilateral por parte del arrendador mientras continuase vigente el contrato, salvo las excepciones concretamente previstas (art. 98). Por eso, cualquier estipulación que contradijese el beneficio de la renta —salvo si fuese renunciado (art. 6, número 3)—, debía ser considerada como nula y sin valor ni efecto alguno (art. 6, núm. 1).

Distinto es el caso cuando se pacta una cláusula de estabilización para un local de negocio, porque las partes entonces lo que hacían implícitamente era renunciar el beneficio de la «renta legal», tal como es permitido por el párrafo 3 del mismo artículo 6 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1956. Tal fundamento legal es el que dio paso a la doctrina del Tribunal Supremo, según la cual se distinguía entre los pactos que pretendieron una cláusula de elevación unilateral de la renta y los que establecieron una cláusula de estabilización o de actualización, cuya diferencia intrínseca, por lo demás, vamos a recordar más adelante.

Lo que no aparece muy afortunada en esta Sentencia, de 31 de marzo de 1977, es la expresión de que se trate de una «cláusula estabilizadora sólo al alza». El denominar como cláusula de estabilización, lo que tan sólo era un pacto de mera elevación de la renta, ya que se decía en el contrato que «la renta nunca podrá ser inferior a la pactada en el contrato», puede inducir a grave error entre ambas modalidades de pactos y cláusulas, puesto que son de muy distinta naturaleza y efectos jurídicos, como el propio supremo Tribunal confirma. Tampoco pueden confundirse los pactos de mera elevación de la renta con las cláusulas de estabilización por las razones prácticas que el mismo Tribunal Supremo alude respecto a la subida desproporcionada y constante de la renta, y a su falta de bivalencia entre las partes, lo que hace ilusorio el irrenunciable derecho de prórroga del arrendatario.

De aquí que este comentario quiere recordar, una vez más, la neta distin-

ción existente entre ambas modalidades de pactos, así como el alcance de la doctrina legal sobre el efecto fraudulento que hace incidir en la irrenunciabilidad del derecho de prórroga forzosa del arrendatario.

2. *La distinción entre los pactos de elevación de la renta y las cláusulas de estabilización.*

Las «cláusulas de estabilización» («valor oro», «valor trigo», «valor moneda extranjera», «valor índice del nivel medio de vida», etc.) han surgido de los pactos entre las partes contratantes para tratar de mantener un mismo poder adquisitivo del precio o renta de las diversas modalidades de obligaciones pecuniarias de tracto sucesivo.

Las fuertes oscilaciones del valor de la moneda de curso legal, bien por su depreciación o ya por su devaluación, tal como viene ocurriendo en estos últimos cincuenta años, comporta un daño patrimonial muy considerable a los acreedores que han contratado a largo plazo. Con objeto de prever y aminorar tal daño patrimonial, las partes convienen cláusulas estabilizadoras, según las cuales la cuantía monetaria de la prestación se acrecienta o aminora al hacerla depender en el momento pactado y periódico del pago, de un índice o moneda económica sensible a las alteraciones del poder adquisitivo de la moneda. Por tanto, el compromiso del deudor de dar una suma de dinero, si bien parte de una cuantía fija para su primer período, posteriormente se incrementará o disminuirá a partir de unos plazos determinados de acuerdo con la alteración de valor, en más o menos, que sufra el índice elegido por las partes.

Las cláusulas de estabilización nacen, pues, de unos pactos que conforme con las posibilidades que brinda la libertad de contratación o autonomía de la voluntad (art. 1.255 Código civil), las partes contratantes establecen en sus obligaciones pecuniarias. El límite a dichos pactos lo ponen las normas imperativas, la moral y las disposiciones de orden público; si el legislador preceptúa para un determinado ámbito contractual disposiciones que han de cumplirse inexorablemente, sin dejar opción a los contratantes un margen de libertad en sus decisiones y para el cumplimiento de determinadas obligaciones, implica que no será posible la validez del pacto si no se cumple con lo ordenado. De aquí que cuando los pactos sean contrarios a dichas normas imperativas y prohibitivas resulten ilícitos y nulos (art. 6, núm. 3, Código civil) (1) (art. 6, núm. 1, LAU, de 1956) (2).

(1) V. mi estudio: *Los actos contrarios a las normas y sus sanciones*, en ANUARIO DE DERECHO CIVIL, XXIX-2 (1976), pp. 309 ss.

(2) Cfr. SOTO NIETO: *Aspectos económicos de la nueva Ley de Arrendamientos Urbanos*, II (Alcoy, 1959), pp. 155 ss.; SÁNCHEZ FABÁ: *La cláusula de estabilización de rentas en el arrendamiento urbano*, en *Revista de «Derecho Español y Americano»*, 24 (1960), pp. 429 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 ss.; BONET CORREA: *La legislación de arrendamientos urbanos y las cláusulas de estabilización de la renta*, en «Revista General de Legislación y Jurisprudencia», 220-2 (1966), pp. 213 ss.; SOTO NIETO: *Las cláusulas de estabilización*

Concretamente, para las obligaciones pecuniarias el pacto de variar la cuantía monetaria de su prestación no viene prohibido ni existe una norma imperativa que exija siempre su fijeza. Lo que sí se dispone preceptivamente es que el objeto o materia del contrato sea «cierto» (art. 1.261, núm. 3, Código civil). A pesar de que en las obligaciones pecuniarias dicha certeza se obtiene por la fijación de una cuantía numérica de moneda (precio o renta), nada obsta legalmente para que dicho precio o renta se tengan por ciertos cuando las partes acuerden que lo sea con referencia a otra cosa cierta (el índice de valor elegido), o se deje su señalamiento, como ocurre en la compraventa, al arbitrio de persona determinada (art. 1.447, Código civil), o como ocurre en la venta de valores, granos, líquidos y demás cosas fungibles, cuando se señale el que la cosa vendida tuviera en determinado día bolsa o mercado o se fije un tanto mayor o menor que el precio del día bolsa o mercado con tal que sea cierto (art. 1.448, Código civil).

El legislador de Derecho privado si bien ha exigido para el contrato de arrendamiento una renta fija, o bloqueada (art. 96 LAU, 1956) en cambio, para otras figuras pecuniarias no exigió preceptivamente la fijación de dicha cuantía (art. 1.170, Código civil), puesto que la cuestión esencial de su pago reside más que en la fijeza, en la «certeza» de lo que se promete dar o recibir.

Las cláusulas de estabilización pactadas por las partes en sus contratos precisamente tratan de evitar una fijeza de la cuantía monetaria de la prestación en las obligaciones pecuniarias de tracto sucesivo, lo que no por ello dejan de cumplir con el precepto de que el objeto del contrato sea cierto, ya que ello no impide en cada momento sucesivo de su cumplimiento la concreción de su índice de valor económico al establecer la certeza de la cuantía de la moneda de pago de curso legal por una simple operación aritmética.

Una cuestión distinta es que las cláusulas de estabilización, dentro de la política económica (3), sean vistas como convenientes o inconvenientes para

y el contrato arrendaticio urbano, en «Derecho vivo. Jurisprudencia comentada», I (Madrid, 1970), pp. 397 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 ss.; BONET CORREA: *Arrendamientos urbanos con renta actualizada. Cláusulas de estabilización y de elevación ante el Tribunal Supremo*. Pamplona, 1974.

(3) Cfr. Para Francia: LALL, *L'indexation: un remède à l'inflation*, en «Finances et Développement», 6 (junio 1969), pp. 10 ss.; FAU y DEBEAURAIN, *L'indexation des contrats*. París, 1971; LANGDON, «Indexation» o cómo convivir con la depreciación monetaria, en «Banca Española», 37 (núm. 74), pp. 9 ss. En Alemania Federal: TIMM, *Geldwertsicherungsklauseln in der schleichenden Inflation*, en «Wirtschaftsdienst», 12 (1972), pp. 641 ss.; SCHALHORN, *Zur Frage der Wertsicherungsklauseln in Verträgen*, en «Das Juristische Büro», 2 (1973), pp. 90 ss.; BAUER, *Geldwertsicherungsklauseln als Indikator von Inflationserwartungen. Vor- und Nachteile von Indexklauseln*. Essen, 1973; PFLEIDERER, *Indexierung, ein Gebot der sozialen Gerechtigkeit und der wirtschaftlichen Vernunft*, en «Zeitschrift für das gesamte Kreditwesen», 27-24 (15 diciembre 1974), pp. 1116 ss.; GEIGER, *Probleme der Indexierung in der Kreditwirtschaftlichen Praxis*, en «Zeitschrift für das gesamte Kreditwesen», 27-24 (1974), pp. 1120 ss.; SCHLECHT, *Indexklauseln an der Wirklichkeit vorbei*, en «Zeitsch-

los efectos secundarios y psicológicos en la ordenación de la circulación monetaria y otra cuestión es que exista o no una norma legal imperativa o dispositiva que las rechace o tolere; es a esta última situación legal a la que el jurista ha de atenerse a la hora de hacer la interpretación de un pacto establecido por las partes en un contrato para tratar de dirimir la cuestión de su validez o invalidez.

Sin embargo, ninguna de estas cuestiones es objeto de disensión entre los contratantes en el caso de autos. Admitidas las cláusulas de estabilización, primero por la doctrina legal (4), después por el propio legislador español (5), la cuestión concreta se centra en saber si el pacto establecido en el contrato de arrendamiento del local de negocio citado implicaba o no una cláusula de estabilización, tal como pretendía el arrendador, y niegan las instancias judiciales y de apelación.

El Tribunal Supremo, antes y ahora, es claro en su interpretación: «las pertinentes cláusulas de estabilización —dice— han de establecerse de forma que igual puedan favorecer al arrendador que al arrendatario, o sea, que sean bivalentes». Efectivamente, es la reciprocidad de posibilidades para ambas partes la que establece el fundamento intrínseco de su equidad la que consigue la equivalencia de las prestaciones querida y prometida por las partes.

Esta bilateralidad intrínseca de las cláusulas de estabilización precisamente es la que permite prever y corregir el desequilibrio patrimonial causado por la alteración monetaria cualquiera que sea su signo (inflacionista o deflacionista), ya que implica la ruptura del equilibrio económico sobre el que las partes llegaron a su negociación básica; al venir alterados desde el exterior los presupuestos sobre los que se convino y producirse el daño o ventaja para una de las dos partes, al margen de sus decisiones, los riesgos sólo pueden ser aceptados si la imprevisión o la consecuencia de sus efectos han sido implícitamente queridos por los contratantes. La naturaleza aleatoria o no de cada figura contractual va a ser decisiva en cuanto a la implicación de los riesgos.

Lo que no cabe duda es que cuando los contratantes han sido previsores y han estado vigilantes tienen a su favor un tratamiento consecuente con su prudecia y el juzgador ha de tratar de ejecutarla en función de las normas potestativas que permitan las previsiones de las partes. Cuando de un modo paccionado se comparten bilateralmente los riesgos, la justicia intrínseca del pacto coincide con la justicia extrínseca de su ejecución a la hora de mantener el equilibrio de los intereses patrimoniales intercambiados por las partes en sus relaciones contractuales, tanto por lo que se refiere a su

rift für das gesamte Kreditwesen, 27-24 (1974), pp. 1129 ss.; STARBATTY, *Das Für und Wider von Geldwertsicherungsklauseln*: «Eine Art von Glaubenskrieg?», en «Ordo», 26 (1975), pp. 225 ss.

(4) SS. 16 octubre 1956, 18 febrero 1957, 28 noviembre 1957, 17 junio 1964, 30 octubre 1964, 19 diciembre 1966, 4 y 8 febrero 1967, 26 noviembre 1968, 15 febrero 1972, 7 julio 1972, 22 diciembre 1972, 25 enero 1973, 21 diciembre 1973 y 25 septiembre 1976.

(5) Ley Arrendamientos Rústicos de 1942 (art. 3); Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 (art. 100, *in fine*); Reglamento Hipotecario (art. 219). Compilación del Derecho Civil de Navarra (Ley 461, párrafo 5).

norma privada entablada como por lo que atañe a su legitimación con las normas del ordenamiento jurídico positivo. Cuando el pacto de las partes carece de esta adecuación a los mandatos imperativos o potestativos de la norma positiva, como sucedería al vulnerarse la naturaleza bilateral que implica la cláusula estabilizadora, se hace notoria la desfiguración e ilegalidad de su naturaleza y contenido; por tanto, la ilicitud del interés de aquella parte contratante se hace patente cuando ha intentado protegerse a costa del daño que irroga a la otra parte.

Es en base a la naturaleza bilateral de los efectos que implican las cláusulas de estabilización, frente a las alteraciones monetarias, donde reside el fundamento de su finalidad equitativa, tanto como su legalidad, al no estar excluidas por normas imperativas o prohibitivas del ordenamiento positivo de Derecho público y de Derecho privado.

En cambio, una mera cláusula de elevación de la renta, en primer lugar, se diferencia de una cláusula de estabilización o de actualización, porque es tan sólo de efecto unilateral para el arrendador, sin consecuencia ninguna para el arrendatario, ello supone el obtener una ventaja patrimonial para una de las partes y ocasionar una desventaja para la otra parte. En segundo lugar, por su alcance legal, si bien puede ser, en principio, admitida en cuanto a la autonomía de la voluntad de las partes (art. 1.255 Código civil), puede ser prohibida o estar en contra de normas imperativas de la legislación especial; tal es el caso concreto de las normas que conceden los «beneficios» de prórroga forzosa y de la «renta legal» al arrendatario urbano bajo la vigencia de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1956 (arts. 6 y 95, 96).

De aquí que el Tribunal Supremo, en esta Sentencia actual, aun sin acudir a la exposición de este fundamento legal, reconozca la validez de las cláusulas de estabilización por su «bivalencia» y rechace como inválido o nulo el pacto o cláusula pactada «sólo al alza».

3. *La irrenunciabilidad del derecho de prórroga del inquilino.*

Donde el Tribunal Supremo ha incidido más para denegar la legitimación de la cláusula contractual que establecía el «incremento progresivo» de la renta cada cuatro años en la misma proporción que variase el índice del coste de la vida, es en la consideración por la cual se hace «prácticamente ilusorio el irrenunciable derecho de prórroga», «precisamente por conculcar ese derecho irrenunciable del inquilino».

En anteriores Sentencias (SS. 23 febrero 1963, 1 abril 1965, 2 febrero 1966, 7 febrero 1970, 24 junio 1971, 25 enero y 23 abril 1973, 30 enero, 9 febrero y 23 diciembre 1974, 25 octubre y 28 noviembre 1975) también fue formándose un cuerpo de doctrina legal, según la que el pacto por el cual se tenía el designio de elevar la renta de una manera fija, constante e indefinida, era una manera de burlar la irrenunciabilidad del derecho a la prórroga forzosa que tiene todo arrendatario.

Esta doctrina legal, que si bien para la legislación vigente ha cambiado de fundamento legal y de interpretación en cuanto a su alcance, en la legislación arrendaticia especial de 1956 se hacía todavía patente en base a la

disposición expresa de nulidad de un pacto que violase la fijeza de la «renta legal» (art. 6, núm. 1 LAU).

En realidad la elevación de la cuantía de la renta en la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1956 se hacía imposible por el bloqueo que el legislador había puesto para ella en las viviendas, que era «la que se estipule para el momento en que empiece a regir el contrato» (art. 96, núm. 1); en los locales de negocio tan sólo cabía para los de nueva contratación la posibilidad de renunciar al beneficio de la renta (art. 6, núm. 3), dada la libertad que se le concedía expresamente a las partes contratantes para pactar su renta (art. 97).

Cuando en un contrato de arrendamiento de local de negocio —pues en los de vivienda no llegó ninguno al Tribunal Supremo bajo la vigencia de esta LAU de 1956— se pactó una cláusula de elevación de la renta, revestida como cláusula de estabilización, lo que le fallaba al arrendador era su pericia para redactar una cláusula estabilizadora o de actualización o bien trataba de encubrirse mediante un fraude a la Ley.

La impericia del arrendador al pactar la cláusula por la que trataba de actualizar la renta estaba en que sólo se obsesionaba por el aumento que pudiera reputarle su cuantía; la consecuencia era su unilateralidad, su falta de equivalencia y de reciprocidad en las prestaciones.

El fraude a la Ley se hacía evidente para el juzgador cuando el arrendador buscaba su amparo en la apariencia de una norma legal facultativa, como era la posible renuncia al beneficio de la renta, si bien vulnerando aquella otra imperativa de la irrenunciabilidad a la prórroga forzosa. Con el pacto de elevación de la renta se prescindía del efecto bilateral para conseguir únicamente el unilateral del arrendador que implicaba, por lo demás, dos efectos en su beneficio: el aumento de la renta y la posibilidad de forzar el arrendatario a que renunciase a su derecho de prórroga.

De aquí que el Tribunal Supremo, cuando se ha encontrado con una cláusula contractual en la que se pacta la elevación de la renta, prescindiendo de una actualización de efecto bilateral, como son las cláusulas de estabilización, la considera nula por carecer de una finalidad estabilizadora, al alterar la proporcionalidad equitativa de las prestaciones (S. 3 octubre 1968), además de estimarla ilegal por vulnerar el principio básico de la prórroga obligatoria de los contratos arrendaticios (S. 24 junio 1971) y al hacer antieconómico para el arrendatario la continuación del arrendamiento, convirtiendo en ilusoria la utilización de la prórroga legal que como derecho irrenunciable de los inquilinos y arrendatarios estatuye la Ley de Arrendamientos Urbanos (SS. 30 enero y 23 diciembre 1974 y 25 octubre 1975). La actual Sentencia de 31 de marzo de 1977 viene a confirmar, una vez más, esta doctrina.

JOSÉ BONET CORREA