

2. EL PACTO DE VARIACION DE LA RENTA EN EL ARRENDAMIENTO DE UNA INDUSTRIA DE ESPECTACULOS

(Comentario a la Sentencia del Tribunal Supremo de 4 junio 1977)

SUMARIO: 1. El caso de autos y las decisiones de los tribunales. 2. El régimen jurídico del arrendamiento de industria de espectáculos. 3. La prórroga obligatoria del arrendamiento en la industria de espectáculos. 4. La elevación de la renta en el arriendo de una industria cinematográfica.

1. EL CASO DE AUTOS Y LAS DECISIONES DE LOS TRIBUNALES

El 9 de junio de 1959, una sociedad inmobiliaria, propietaria del edificio y de la industria de espectáculos titulada "Cine las Sirenas", arrienda a otra sociedad, V. A. S. A., dicha industria cinematográfica por el plazo de quince años. Se acuerdan varias cláusulas, entre las cuales una dice que, "terminado el plazo contractual, continuará el arrendamiento y el arrendatario abonará al arrendador la cantidad de tres mil pesetas diarias en concepto de nueva renta"; en otra cláusula se estipula que "el precio del arriendo se fija en doscientas cincuenta mil pesetas anuales hasta el primero de junio de mil novecientos setenta. fecha a partir de la cual variará en función del índice general ponderado del coste de la vida en Segovia, deducido de las publicaciones del "Boletín Oficial de Estadística", tomando como base el índice que resulte para el año mil novecientos sesenta y cuatro".

Pasados los quince años, la sociedad arrendataria hace uso de su derecho de prórroga legal, pero se opone a pagar las tres mil pesetas diarias, suma de la nueva renta estipulada. La sociedad arrendadora demanda a la sociedad arrendataria y el juez de Primera Instancia. en sentencia de 22 de abril de 1974, estima la demanda y declara que dicha sociedad arrendataria viene obligada a abonar por renta del arrendamiento la cantidad de tres mil pesetas diarias, por mensualidades anticipadas a la entidad arrendadora.

Interpuesto recurso de apelación, la Audiencia Territorial dicta sentencia el 16 de febrero de 1976 y confirma el fallo de la sentencia apelada.

Interpuesto recurso de casación por infracción de ley contra la sentencia dictada por la Audiencia, el Tribunal Supremo, en su Sentencia de 4 de junio de 1977, declara no haber lugar al recurso de casación, en base a los considerandos siguientes:

“*Considerando*: Que toda la temática del recurso versa sobre la validez o nulidad de una cláusula del contrato de arrendamiento de la industria de espectáculos—o mejor de empresa—, instalada en el “Cine Sirenas”, de Segovia, que cuenta con local, nombre comercial, mobiliario aparatos de proyección y accesorios, telones, pantallas, etc., etc., es decir, con todos los elementos necesarios y en funcionamiento para la explotación de los espectáculos cinematográficos o similares...”

“*Considerando*: Que la sentencia recurrida estima fundamentalmente la demanda y declara válida la vigencia de la renta de tres mil pesetas diarias a partir del día primero de junio de mil novecientos setenta y cuatro, como se había convenido por las partes en el contrato litigioso, teniendo en cuenta: a) que dicha cláusula contractual no está en oposición con la forma de revisión de renta contenida en el artículo 104 de la vigente Ley arrendaticia, pues este precepto ha de relacionarse con el artículo 3, excluyente de la aplicación de los preceptos de esta Ley, a los arrendamientos de industria, excepto en lo referente a la prórroga obligatoria del arrendamiento respecto a los que sean de industria o negocio de espectáculos; b) que por ello, para el caso de que tal prórroga legal se produzca, prevé, el referido artículo 104, la posibilidad de que la renta se revise cada cinco años, y c) que esta revisión sólo opera en el supuesto de que las partes nada hubiesen pactado sobre la renta a satisfacer durante el período de prórroga obligatoria.”

“*Considerando*: Que, contrariamente a lo que sostienen los recurrentes, y, cual afirma la sentencia recurrida, esa revisión que autoriza el mencionado artículo 104 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, está establecida sólo para el supuesto de que el contrato de la naturaleza del litigioso entre en prórroga legal forzosa, y para tal supuesto no se hubiese convenido la renta que ha de pagarse...”

“*Considerando*: Que en el motivo segundo y con amparo también en el número primero del mencionado artículo 1.692, se denuncia la infracción por violación del artículo 6, número tres de la Ley de Arrendamientos Urbanos, en relación con el artículo 9, párrafo segundo, del mismo Cuerpo legal, norma, la primera, determinante de la irrenunciabilidad de la prórroga legal obligatoria; y segunda, ordenadora de que los jueces y tribunales rechacen de plano las pretensiones que impliquen manifiesto abuso o ejercicio anormal de un derecho o constituyan medio para eludir la aplicación de una norma imperativa, que deberá prevalecer en todos los casos frente al fraude de la Ley.”

“*Considerando*: Que la sentencia recurrida no sólo no viola el primero de los preceptos invocados, sino que lo aplica de manera correcta, pues estima que se ha operado la prórroga del contrato, siquiera entienda que la renta convenida, para tal supuesto, es la que tiene que regir; por lo tanto, no puede sostenerse que haya cometido su violación por no aplicación, puesto que lo aplica.”

“*Considerando*: Que tampoco comete la violación del precepto contenido en el párrafo segundo del artículo 9 de la Ley arrendaticia urbana,

porque para la debida aplicación de ese precepto, sería preciso que se hubiera producido alguno de los supuestos de hecho que en tal norma se subsumen; y como ya queda razonado en los considerandos anteriores. con la estipulación de la discutida cláusula, no se ha eludido la aplicación de ninguna norma imperativa, sino, antes bien, se ha tenido en cuenta la posibilidad de la prórroga después de los quince años, y para tal evento se convino, de mutuo acuerdo, el pago de una renta de cuantía fija.”

Esta Sentencia del Tribunal Supremo es de gran interés, porque deja bien sentados y aclarados varios extremos interpretativos que, en otras sentencias, no habían quedado tan bien perfilados, e, incluso, oscurecidos, sobre todo, en lo referente a la conexión de normas potestativas, en las que se concede una amplia autonomía de la voluntad de las partes para fijar la renta, con aquellos otros preceptos de carácter imperativo, como el que mantiene el beneficio de la prórroga forzosa para el arrendatario, los cuales pueden ser objeto de actitudes fraudulentas por parte del arrendador, al conseguir establecer una renta insorportable para el arrendatario forzándole a desistir y concluir el contrato.

Además, la cualificación y carácter del arrendamiento de industria o de empresa resulta en la sentencia nítido y preciso. En cambio queda al margen de la contienda, la eficacia de la cláusula de estabilización pactada por las partes para períodos anteriores; tan sólo se centra el debate sobre la validez del pacto de elevación de la renta, una vez prorrogado el contrato. Examinemos, pues, el alcance de todas estas cuestiones.

2. EL REGIMEN JURIDICO DEL ARRENDAMIENTO DE INDUSTRIA DE ESPECTACULOS

El arrendamiento de industria, o de empresa, sea de la clase que fuere, está perfilado y normado al margen de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos, tal como constata su propio artículo 3, número uno. al manifestar que “queda excluido de esta Ley, rigiéndose por la pactado y por lo dispuesto en la legislación civil común y foral”. Lo que sí con creta, es el carácter y determinación de dicho arrendamiento de empresa; de este modo, expresa que no será “cuando el arrendatario recibiere. además del local, el negocio o industria en él establecido, de modo que el objeto del contrato sea no solamente los bienes que en el mismo se enumeran, sino una unidad patrimonial con vida propia y susceptible de ser inmediatamente explotada o pendiente para serlo de meras formalidades administrativas.”

Ante dicha caracterización y normativa, la jurisprudencia del Tribunal Supremo ha tratado de diferenciar el arrendamiento de industria, como tal unidad patrimonial, del arrendamiento de local de negocio, donde el objeto del arriendo es meramente el local, aunque dentro de él existan ciertas instalaciones o accesorios, ya que éstos no alteran ni deciden, ni cambian su naturaleza (S. 11 mayo 1954), puesto que “perma-

necen desarticulados e inertes”, es decir, que “no constituyen ni comprenden un complejo industrial” (S. 6 febrero 1960); ha de ser, pues, “un conjunto patrimonial organizado, capaz de un negocio” (S. 21 abril 1961) o, “empresa”, lo que caracteriza el contrato de arrendamiento de industria.

El arrendamiento de una industria o negocio cinematográfico (1), cuenta, como en el caso de autos, de un local, nombre comercial (“Cine Sirenas”), mobiliario, aparatos de proyección y accesorios, telones, pantallas, cinemascopio, servicio de calefacción y refrigeración, agua, alumbrado, defensa contra incendios, servicios sanitarios, etc., etc., es decir, “con todos los elementos necesarios y en funcionamiento para la explotación de los espectáculos cinematográficos o similares, cuyos elementos se detallan y describen en el inventario anejo al contrato”.

El régimen vigente para los arrendamientos de industria de espectáculos, si bien, de un modo general, según queda visto, está excluido de la Ley de Arrendamientos Urbanos, rigiéndose por lo pactado por las partes (art. 3, número 1 LAU), excepcionalmente, la Ley de Arrendamientos Urbanos vigente regula dos cuestiones concretas (2): la primera en cuanto a la prórroga obligatoria del arrendatario, que podrá ejercitarla si el contrato, en primero de enero de 1947, excediera de dos años de duración, o que antes de la entrada en vigor de la LAU vigente se haya celebrado por un plazo igual o superior, con las especialidades contenidas en el artículo 77 (art. 3, número 3, LAU); la segunda, en cuanto a la renta, que podrá ser revisable cada cinco años por la “Junta de Estimación”, a instancia del arrendador o del arrendatario, teniendo en cuenta al efecto cuantos factores puedan conducir a la determinación de la renta justa (art. 104, LAU).

En ambas cuestiones, la presente Sentencia es clara y rotunda, según queda visto, haciéndose las precisiones que vamos a analizar.

3. LA PRORROGA OBLIGATORIA DEL ARRENDAMIENTO EN LA INDUSTRIA DE ESPECTACULOS

El beneficio de la prórroga obligatoria para el arrendatario de un arrendamiento de industria, o negocio de espectáculos, resulta aplicable a unos casos y supuestos muy concretos: a) A los que en la fecha de 1 de enero de 1947 excedieran de dos años de duración, y b) A los que,

(1) Así, en mi comentario: *El contrato de arrendamiento de industria con cláusula de elevación de la renta. Comentario a la Sentencia del Tribunal Supremo de 29 de diciembre de 1971*, en ANUARIO DE DERECHO CIVIL, XXV-2 (1972), págs. 627 y ss.

(2) La legislación especial anterior consideraba también esta excepción, por lo que la Sentencia de 5 de noviembre de 1959 ya declaraba que los contratos de arrendamiento de industria de espectáculos están sujetos a la legislación especial únicamente en dos extremos: la prórroga obligatoria de duración y la cuantía de indemnización caso de resolución, quedando en lo demás, incluso en la determinación de la renta, sujetos a la legislación común.

antes de la entrada en vigor de la presente Ley, se hayan celebrado por plazo igual o superior.

Este último supuesto es el que alcanza al contrato de arrendamiento de industria de espectáculos, contemplado en el caso de autos, ya que su contratación fue realizada el 9 de junio de 1959. De aquí que el arrendatario tenía derecho a la prórroga forzosa de su contrato de arrendamiento de industria y, efectivamente, así fue respetado, dado que, además, así se había previsto por las partes para después que transcurriese el plazo pactado de quince años de duración del contrato.

Sin embargo, el arrendatario alega una violación de la norma arrendaticia (art. 6, LAU) que contiene la irrenunciabilidad de este beneficio de la prórroga obligatoria, en relación con el artículo 9, párrafo segundo, del citado cuerpo legal. En la presente sentencia, como muy bien interpreta el Tribunal Supremo, en este caso se “aplica de manera correcta. pues, estima que se ha operado la prórroga del contrato...”, por tanto, “no puede sostenerse que haya cometido su violación por no aplicación. puesto que lo aplica”. Es más, añade el considerando siguiente: “Que tampoco comete violación del precepto contenido en el párrafo segundo del artículo 9 de la Ley arrendaticia urbana, porque, para la debida aplicación de ese precepto, sería preciso que se hubiera producido alguno de los supuestos de hecho que en tal norma se subsumen; y como ya queda razonado en los considerandos anteriores, con la estipulación de la discutida cláusula, no se ha eludido la aplicación de ninguna norma imperativa, sino, antes bien, se ha tenido en cuenta la posibilidad de la prórroga después de los quince años”.

Los supuestos de hecho que se subsumen en el artículo 9 son el ejercicio de los derechos y el cumplimiento de las obligaciones de buena fe, sin que impliquen un manifiesto abuso o ejercicio anormal de ellos, o constituyan medio para eludir una norma imperativa, que deberán prevalecer en todos los casos frente al fraude de la Ley.

El arrendatario, al haber invocado el artículo 9, en relación con el beneficio de la prórroga forzosa que la incumbía (art. 57, LAU), lo que intentaba era hacer ver cómo el arrendador trataba de hacer un fraude a la Ley, valiéndose del precepto que le otorgaba la libertad de establecer una elevación de la renta (a 3.000 ptas. diarias), constituyendo un medio con las características de una cláusula penal para eludir y hacer ilusorio aquel derecho de prórroga obligatoria del contrato. Sin embargo, el arrendatario, lo que no demostró fue que tuviese que haber dejado el local por exceso o cantidad exorbitante de la cuantía de la renta, que habría sido el supuesto que hubiera dado lugar al fraude de la Ley por parte del arrendador. De aquí que, con toda la razón, el Tribunal Supremo haya alegado que se ha operado la prórroga del contrato y, por tanto, no pueda sostenerse que se haya cometido violación por su no aplicación, conforme a la Ley y al pacto de las partes, una vez transcurridos los quince años.

4. LA ELEVACION DE LA RENTA EN EL ARRIENDO DE UNA INDUSTRIA CINEMATOGRAFICA

El arrendamiento de empresa o industria cinematográfica, según queda analizado, se rige por lo pactado por las partes, así que, para el caso de autos, todas sus cláusulas eran válidas, especialmente las correspondientes a la renta convenida, en las que se había establecido: primero, que transcurridos los quince años (1959-1974) de la duración del contrato, en caso de prórroga, la nueva renta fuere de tres mil pesetas diarias; segundo, que desde el primero de junio del año 1970, la renta variaría en función del índice general ponderado del coste de la vida en Segovia.

No habiéndose pleiteado acerca de esta segunda cláusula, el arrendatario trata de impugnar como nula la nueva renta pactada en la primera, una vez que se proroga el contrato de arrendamiento, estimando que la vigente Ley arrendaticia ha preceptuado, en su artículo 104, que "la renta de los arrendamientos incluidos en los números 2 y 3 del artículo 3.º, será revisable cada cinco años por la Junta de Estimación, a instancia del arrendador o del arrendatario teniendo en cuenta al efecto cuantos factores puedan conducir a la determinación de la renta justa".

El Tribunal Supremo, con gran acierto, confirma la interpretación de que tal revisión de la renta sólo opera en el supuesto de que las partes nada hubieran pactado sobre la renta a satisfacer durante el período de prórroga obligatoria, por lo que resulta evidente que semejante revisión ante el jurado de estimación no es de aplicación al arrendamiento litigioso, pues para el evento que se produjo, ya las partes, de una manera libre y voluntaria, habían convenido la renta diaria que se había de satisfacer.

El pacto de elevación de la renta para el período posterior al pactado y continuado en base al derecho de prórroga, previsto por las partes y ejercitado por el arrendatario, es declarado válido por la sentencia, en base a su régimen de autonomía sobre la renta, según la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos, aunque, supletoriamente, se concede en ella un derecho potestativo para la "determinación de la renta justa", cuando por el paso del tiempo (cada cinco años) y a causa de varios factores (las alteraciones monetarias u otras), el contrato deba permanecer "sin que las partes lo hubiesen previsto".

Es de interés señalar este último aspecto sobre la actualización de la renta, donde la legislación vigente de arrendamientos mantiene un criterio progresivo, diferente de la normativa anterior, al establecer que la "determinación de la renta justa", bien sea por la vía voluntaria del pacto, o bien por la vía legal, se actualiza con el paso del tiempo.

Por tanto, el mero hecho de que una renta pactada se eleve o rebaje, no puede bastar al juzgador, como sucedería en la normativa anterior de arrendamientos (LAU de 1946 y LAU de 1956), para que pueda

verse un acto contrario a la Ley, un abuso o ya un fraude, como el que se ha pretendido por el arrendatario de este caso para sustraerse a pagar la elevación de la renta; será necesaria la prueba del acto contra ley, del abuso o del fraude. En el caso de autos, rechazadas las pretensiones del arrendatario por el Tribunal Supremo, se pone en evidencia la validez del pacto acerca de la nueva renta.

JOSÉ BONET CORREA