

La nueva normativa sobre el aumento y la liberalización de las rentas actualizadas en los contratos de arrendamientos urbanos

JOSE BONET CORREA

SUMARIO: 1. El planteamiento real que presenta la nueva normativa.— 2. La política de control de alquileres y sus efectos.—3. El panorama doctrinal y jurisprudencial sobre las cláusulas de estabilización en los arrendamientos urbanos.—4. La revalorización y la actualización de las rentas en los contratos según la Ley de Arrendamientos Urbanos vigente.—5. Las limitaciones legales a las elevaciones de la renta de los arrendamientos en situación de prórroga forzosa.—6. La liberalización de las rentas con cláusulas de actualización en los arrendamientos urbanos.

1. EL PLANTEAMIENTO REAL QUE PRESENTA LA NUEVA NORMATIVA

La Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 representa un hito importante, respecto a las anteriores leyes, por su vuelta a la normalización del régimen arrendaticio urbano, en cuanto que recupera la libre autonomía de la voluntad de las partes respecto a la posibilidad de actualizar una renta, no sólo para su etapa inicialmente pactada, sino también para su vigencia posterior, cuando ha de mantenerse en base a la prórroga forzosa.

De este modo, se inauguran así contratos de arrendamiento de viviendas en los que es posible pactar una renta inicial básica (arts. 97, 98 y 100) que, al cabo de los años (uno, dos, tres, etc.), pueda ser actualizada mediante un índice de valor (el oro, el trigo, el porcentaje del nivel medio de vida, etc.), que adecúe y revise la suma o cantidad a pagar como renta.

La nueva situación normativa y sus nuevos contratos van a ofrecer un profundo contraste con los viejos contratos de arrendamiento de viviendas, mantenidos en base a los beneficios de la prórroga forzosa y de la renta legal, donde su revisión y actualización se va haciendo por el legislador de una manera tímida y lenta a través de

períodos de tiempo irregulares y con unos criterios irreales en cuanto a su alcance económico.

Desde la perspectiva de esta última década, se pueden enjuiciar ya, dentro del sector arrendaticio de la contratación de viviendas y locales de negocio, los criterios de diversificación inicialmente seguidos por el legislador, para tratar de llegar a establecer una relativa proporcionalidad y equidad entre las rentas antiguas y nuevas, escindidas y diversificadas tan profundamente, que su distanciaci3n no sólo afecta a su agravio comparativo, sino en cuanto al efecto que provoca de descapitalizaci3n de la propiedad, con todas sus consecuencias ruinosas para el inmueble y los derechos subjetivos legítimos de sus propietarios. El argumento, en cuanto a sus fundamentos sociales para instaurar los beneficios del arrendatario, pudo tener su raz3n de ser en épocas desoladas de postguerra, deprimidas econ3micamente o políticamente demag3gicas. Al existir una legislaci3n paralela de fomento y protecci3n a la construcci3n y arrendamiento de «viviendas protegidas», ese fundamento social se hace pura demagogia si el Gobierno no destina la ayudas, protecciones y fondos p3blicos suficientes para lograr esta finalidad realmente. Lo que no cabe en un Estado de Derecho y de libre cambio es mantener y encubrir mediante criterios de justicia una expropiaci3n indirecta de la propiedad que no resulta de inter3s p3blico, puesto que tan sólo produce un beneficio exclusivamente privado, no lícito, al concretarse en un mero «cambio de manos». Si esa expropiaci3n ha de hacerse, hágase normativa y socialmente de un modo correcto y justo a trav3s de los impuestos o cargas p3blicas que se destinen a modo de subsidios, créditos, hipotecas, etc3tera, a los sectores de poblaci3n más necesitados de una vivienda.

Ahora bien, el mantener indiscriminadamente, tan sólo por el factor tiempo, o el de la época, o fecha de una contrataci3n arrendaticia, una diferencia tan considerable entre las rentas de unos contratos anteriores y posteriores a la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964, resulta irracional e injusto en nuestros días, sobre todo cuando la política legislativa de la adecuaci3n de las rentas viejas y nuevas no se ha logrado satisfactoriamente en esta última década.

Según se trata de poner de relieve en este breve análisis, los efectos de toda política de control de alquileres es nefasta y sólo cabe como un remedio excepcional en épocas excepcionales. La lucha normativa contra la especulaci3n de viviendas y locales, así como el agio de alquileres y rentas, debe ser de un orden únicamente penal (*); la que comporta una atracci3n del mercado de capitales para la construcci3n será financiera y económica: la del logro de una renta libre, justa y equitativa, sin ser abusiva, es propiamente jurídica, aunque necesite de las anteriores para el logro de una auténtica política social e individual, la que realiza para las personas concretas, destinatarios insustituibles en quienes el ordenamiento tiene su raz3n de ser y a los que debe defender para el logro de sus lícitos intereses patrimoniales.

(*) Cfr. FERNÁNDEZ ALBOR, *El agio arrendaticio. En torno a las primas por arrendamientos urbanos*. Madrid, 1969.

Desde el año 1972, no vuelven a producirse adecuaciones y actualizaciones de las rentas para los contratos de arrendamiento de viviendas y locales de negocio antiguos, es decir, aquéllos que se habían contratado con anterioridad a la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos, o posteriores, en los cuales las partes no habían pactado expresamente un sistema de actualización.

En cambio, a partir de 1973, los sucesivos gobiernos, hasta la actualidad, van a pronunciarse con unas medidas normativas de ordenación económica, denominadas de «política económica social» coyunturales que, entre otras, realmente vendrán a limitar la elevación de las rentas de los arrendamientos urbanos, tanto para las que hubiesen de revisarse legalmente, como para las que debieran de actualizarse pactadamente.

De este modo, los Decretos-leyes 12, de 30 de noviembre de 1973, y 2, de 7 de abril de 1975, así como los Reales Decretos-leyes 18, de 8 de octubre de 1976, 3, de 4 de enero de 1978, y 21, de 19 de diciembre de 1979, responden a una misma línea limitativa de las rentas.

La Ley 46, de 1 de octubre de 1980, será la última disposición que, manteniendo todavía un criterio restrictivo de dichas rentas, ya preverá para el futuro año de 1982, tanto para las viviendas como para los locales de negocio, el levantamiento de las limitaciones al porcentaje referido al índice de elevación de la renta.

Con toda esta normativa posterior a la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964, más aparente que real, más demagógica que justa, deja todavía abierta —según se va a analizar— la cuestión más fundamental de aquellos otros contratos anteriores en situaciones de prórroga legal en los que las partes no pudieron legalmente adecuarlos o actualizarlos, o no pudieron prever los graves daños de una inflación velada que, con el tiempo, ha llegado a hacerse evidente y detractora en perjuicio de los acreedores, concretamente para sus relaciones de tracto sucesivo.

2. LA POLÍTICA DE CONTROL DE ALQUILERES Y SUS EFECTOS

Desde que los sucesivos gobiernos comenzaron con una política restrictiva y especial para el ámbito de los arrendamientos urbanos, como consecuencia de las destrucciones y escasez de viviendas producidas por los conflictos bélicos, no se ha podido superar aquella legislación limitativa de la autonomía de la voluntad de las partes por la que tradicionalmente se regulaba en sus normas de Derecho común, incluso en las etapas de mayor prosperidad y desarrollo. Dicha legislación especial viene a restringir dos aspectos esenciales de la naturaleza contractual del arrendamiento: su temporalidad y su precio o renta. En cuanto a su temporalidad, se concederá al arrendatario el beneficio de la «prórroga forzosa», opcional e ilimitadamente; en

cuanto a su renta, se concederá el beneficio de la «renta legal», que se traducirá en una política de control de alquileres.

En España, esta política de control de alquileres estará dirigida, en principio, a aquellos contratos de una cuantía menos elevada, correspondientes a sectores de población menos dotados económicamente, tal como se dispone en los Decretos de 29 de diciembre de 1931 y de 21 de enero de 1936, que se verán secundados y ampliados por normas posteriores que van a instaurar definitivamente dicho beneficio de la «renta legal», tal como harán las Leyes de Arrendamientos Urbanos de 31 de diciembre de 1946 y de 13 de abril de 1956. El carácter imperativo de estas disposiciones en cuanto a la inalterabilidad o bloqueo de las rentas consolidará una política total de control de alquileres para las viviendas y los locales de negocio.

Frente a esta política de control de alquileres, una vez que se han superado las circunstancias que las impusieron y las justificaron, son muchas las voces y críticas autorizadas que desde diversos ámbitos institucionales han analizado los desastrosos efectos del bloqueo y control mantenidos para el mercado de viviendas, sobre todo cuando se efectúa dentro de un sistema económico de mercado libre y competitivo; otra cosa sería dentro de un sistema total y centralizado de economía, donde las fuentes y recursos de financiación y construcción quedan a cargo del Estado plenamente y donde el alquiler o renta es prescrito como una amortización a largo plazo, que revierte en el propio Estado.

De aquí que, desde un *aspecto político*, un Estado liberal o de economía de mercado, con una Constitución democrática, no puede interferir sin razones fundamentales de interés público en el ejercicio de los derechos subjetivos patrimoniales de los contratantes, como son los que se derivan de su derecho de propiedad inmobiliaria. La política económica y social de un Estado liberal habrá de dirigirse a reforzar los sectores de población más necesitados en el ámbito de la vivienda, no a costa de medidas directas sobre los arrendadores indiscriminadamente, lo que contribuirá a ahuyentarlos de este sector, sino a conceder subvenciones y subsidios, créditos y demás medios de posible financiación, como ya se ha hecho con insuficiente medida para las «viviendas de protección oficial» (1).

Desde un *aspecto sociológico*, las medidas de control de las rentas en los arrendamientos urbanos fomentan la inmovilidad de la población, según se comprueba por estadísticas al respecto, además de reducir la oferta de las viviendas en alquiler. No se logra superar el déficit o escasez en la construcción de edificios a través de medidas coercitivas que tasan o estancan las rentas de las viviendas y de los

(1) Sobre las «viviendas de renta limitada», v. Ley de 15 de julio de 1954. Para las «viviendas subvencionadas», v. Ley de 13 de noviembre de 1957 y Decreto de 22 de noviembre de 1957 (art. 5). En cuanto a las «viviendas de protección oficial», v. Decreto de 24 de julio 1963 (art. 28), cfr. FUENTES LOJO, *Nuevos comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos y a la legislación de viviendas de protección oficial*. Barcelona, 1970.

locales de negocio, ya que se trata de una medida simplemente rentista y estática; tampoco resulta dinámica la medida que aplica el doble sistema de bloquear las rentas antiguas y liberalizar las nuevas, ya que, entonces, lo único que se consigue es el mitigar los efectos de la especulación, proporcionándoles a los inquilinos actuales un privilegio respecto de los futuros y creándose un beneficio pecuniario para el arrendatario a costa del patrimonio del arrendador o propietario, el cual en muchas ocasiones, no es la parte más fuerte ni social ni económicamente. En realidad, no hay un «derecho de propiedad» omnímodo y avasallador, sino «propietarios» especuladores y abusivos; de aquí la función social que debe contener todo ejercicio de un derecho de propiedad.

En el *aspecto económico*, las medidas de control de alquileres tienen una repercusión fundamental en cuanto que desalientan a los financieros y empresarios del sector de la construcción, tanto como a los ahorradores de capital que han de invertir rentablemente, por lo que su consecuencia es la reducción drástica de la oferta de viviendas y locales en alquiler, originándose precios y rentas más altas para los nuevos contratos. Se puede decir con la penetrante ironía de los analistas y críticos anglosajones, según recuerda entre nosotros Rafols (2), que las medidas y técnicas que instrumentan el control de alquileres son las más eficaces para destruir una ciudad, a excepción de los bombardeos.

Desde un *aspecto jurídico*, el control de alquileres que se ejerce por los gobiernos es un modo de distribuir los costos y la rentabilidad de una manera parcial y no equitativa, puesto que con ello se quiebra el equilibrio económico de las prestaciones de las partes en su relación contractual, resultando conculcada la justicia conmutativa de las relaciones obligatorias onerosas. Al congelarse legalmente la renta, sin posibilidades reales de su revisión, el arrendador va a sufrir un perjuicio o daño patrimonial en proporción a la pérdida del poder adquisitivo de la suma pecuniaria en que consista dicha renta, sobre todo a partir del momento en que se produce la prórroga forzosa. Así ha sucedido en las décadas de los años cuarenta, cincuenta y parte de los sesenta para las viviendas y, en parte, para los locales de negocio en los que no se hubiese pactado una cláusula de estabilización.

La normativa especial sobre los arrendamientos urbanos establecida por las Leyes de 1946 y 1956, con sus preceptos de carácter imperativo (3), mantuvieron una diferencia notable en cuanto a la posibilidad de renuncia de los beneficios sobre la renta y la prórroga del arrendatario (4); mientras que dispusieron la irrenunciabilidad de am-

(2) RAFOLS, *El control de alquileres como medida de la política de viviendas*, en "Información Comercial Española", 548 (abril 1979), páginas 139 ss.

(3) Cfr. Díez-PICAZO, *La autonomía privada y el Derecho necesario en la Ley de Arrendamientos Urbanos*, en ANUARIO DE DERECHO CIVIL, IX-4 (1956), pp. 1149 ss.

(4) Cfr. GARCÍA MONJE, *La renuncia de beneficios en la legislación*

bos beneficios en favor del arrendatario de viviendas; en cambio, permitieron la renuncia al beneficio de la renta legal del arrendatario para los locales de negocio (5), bien de una manera expresa, ya tácita o concluyente, cuando se hubiese pactado por las partes en el contrato una cláusula de estabilización, según se va a examinar.

3. EL PANORAMA DOCTRINAL Y JURISPRUDENCIAL SOBRE LAS CLAUSULAS DE ESTABILIZACION EN LOS ARRENDAMIENTOS URBANOS

Las cláusulas de estabilización comienzan a aparecer en la contratación española cuando la inflación de la peseta hace disminuir patentemente su poder adquisitivo de año en año. Es que, las cláusulas de estabilización constituyen el recurso jurídico que tienen a su alcance los particulares en su contratación para paliar los efectos perjudiciales que les provocan en su prestación pecuniaria las alteraciones monetarias, sean de signo inflacionista o deflacionista. Tanto deudores como acreedores, al observar la pérdida de poder adquisitivo del dinero en sus relaciones contractuales de tracto sucesivo, tratan de que se mantenga el equilibrio patrimonial de sus prestaciones, su equivalencia económica; por eso, ante el riesgo variado de inflación o deflación la cláusula estabilizadora, que se adecuará al índice elegido por las partes, operará en uno u otro sentido, aumentando o disminuyendo la cuantía de la prestación pecuniaria.

Es evidente que en períodos de persistente inflación será el acreedor de una relación jurídica monetaria quien se verá más afectado por la pérdida del poder adquisitivo del dinero, lo que no excluye que, ante una recesión deflacionista, la cláusula opere correctamente respecto al deudor. Esta naturaleza ambivalente, no exclusiva, o en favor de alguna de las partes contratantes, es la que la legitima como equivalente y justa.

Las cláusulas de estabilización comenzaron a aparecer en España en la década de los años cincuenta, precisamente en la contratación arrendaticia de locales de negocio, debidamente concretadas por el saber escritural y cautelar de las notarías, los estudios universitarios, así como por la asesoría a las relaciones jurídicas empresariales (6). Sin

de arrendamientos urbanos, en "Revista General de Derecho", 261 (1966), pp. 514 ss.; MENÉNDEZ VALDÉS, *La renuncia de beneficios en el arrendamiento urbano*, en "Revista General de Derecho", 271 (1967), pp. 289 ss.

(5) Cfr. GINOT LLOBATERAS, *El arrendamiento otorgado por el usufructuario*, en ANUARIO DE DERECHO CIVIL, IX-4 (1956), p. 1217; ILLESCAS ORTIZ, *El arrendamiento de local de negocio*. Madrid, 1978.

(6) Cfr. PELAYO HORE, *Cláusulas de estabilización*, en "Anales de la Academia Matritense del Notariado", II (1946), pp. 46 ss.; ROCA SASTRE Y PUIG BRUTAU, *Cláusulas de estabilización*, en "Estudios de Derecho Privado", I (1948), pp. 258 ss.; FENECH, *Las cláusulas estabilizadoras en la jurisprudencia española y francesa*, en "Revista del Instituto de Derecho Comparado", 2 (1954), pp. 141 ss.; COSSÍO, *Las cláusulas de escala móvil*, en "Revista de Derecho Privado", XXXIX (1955), pp. 963 ss.;

embargo, el primer empleo de la técnica de las cláusulas de estabilización en España se va a hacer por el propio legislador en la normativa especial de arrendamientos rústicos (art. 3 de la Ley de 1942), con objeto de que se actualice anualmente la renta de acuerdo con el precio oficial del trigo.

En cambio, para el ámbito de la legislación especial de arrendamientos urbanos, en sus comienzos, la aplicación de las diversas modalidades de cláusulas de estabilización («valor oro o plata», «valor moneda extranjera», «valor aceite», «valor jornal», etc.), su pacto va a constituir un acto contra ley, ya que, a partir de los Decretos de 29 de diciembre de 1931 y de 21 de enero de 1936 (7) y hasta las legislaciones de arrendamientos urbanos de 31 de diciembre de 1946 (8) y de 13 de abril de 1956, sus normas sobre la renta serán de carácter imperativo y prohibitivo en cuanto a cualquier elevación de la misma en las viviendas, aunque se excepcione potestativamente para los locales de negocio (9).

BONET CORREA, *Los arrendamientos con cláusulas de escala móvil*, en ANUARIO DE DERECHO CIVIL, VIII-1 (1955), pp. 89 ss.; LACASA, *El precio en el arrendamiento urbano*. Barcelona, 1957; SÁNCHEZ FAVA, *La cláusula de estabilización de las rentas en el arrendamiento urbano*, en "Revista de Derecho Español y Americano", 24 (1960), pp. 429 ss.

(7) La Sentencia de 13 de noviembre de 1952, dilucidaba sobre un contrato de arrendamiento urbano celebrado bajo la vigencia de los Decretos de 29 de diciembre de 1931 y 21 de enero de 1936, al que se le había añadido una cláusula de estabilización "valor pan", que consideraba como nula por ser contraria a lo legislado (arts. 4.º y 11 del Decreto de 1931 y 6.º del Decreto de 1936). También, la Sentencia de 25 de enero de 1955 declaró nula de pleno derecho la cláusula de elevación de la renta "valor pan" del contrato por no ser de estabilización. Cfr. VALVERDE MADRID, *Inadmisión de la cláusula de estabilización "valor pan" en arrendamientos urbanos* (S. 25 enero 1955), en "Revista de Derecho Notarial", IX-X (1955), p. 615; BONET CORREA, *La cláusula de escala móvil "valor pan" en el arrendamiento de local de negocio* (Comentario a la S. 25 enero 1955), en ANUARIO DE DERECHO CIVIL, IX-1 (1956), páginas 286 ss.

(8) El Tribunal Supremo admitió, en su Sentencia de 28 de noviembre de 1957, una cláusula "valor oro o plata" para un contrato de arrendamiento celebrado en el año 1935, alegando no ser contraria a lo dispuesto en la Ley de Arrendamientos Urbanos de 31 de diciembre de 1946, concretamente a su art. 118. En cambio, declara nula otra cláusula "valor oro", concertada en el año 1953 para un arrendamiento de local de negocio, en la Sentencia de 27 de febrero de 1974, al entender que era contraria a lo dispuesto en la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1946, simplemente alegando ser "sancionadora de un rígido sistema nominalista con carácter de *ius cogens*".

(9) Respecto a la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1956, el Tribunal Supremo comenzará por reconocer, en su Sentencia de 31 de enero de 1962, la posible renuncia del arrendatario al beneficio de la renta establecido en el art. 95, según se permite para los locales de negocio por el art. 6.º, no obstante tratarse en este caso de una cláusula de revisión de la renta cada cinco años. Después, distinguirá las propias cláusulas de estabilización de las meras cláusulas de elevación de la renta, al considerar estas últimas como nu'as (SS. 23 febrero 1963, 1 abril 1965, 2 febrero 1966, 9 febrero 1967, 3 octubre 1968, 7 febrero 1970, 24 junio 1971, 25 enero 1973, 30 enero y 23 diciembre 1974, 28 octubre 1975, 10

4. LA REVALORIZACION Y LA ACTUALIZACION DE LAS RENTAS EN LOS CONTRATOS SEGUN LA LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS VIGENTE

La Ley de Arrendamientos Urbanos vigente, de 24 de diciembre de 1964 (10), surge de una revisión del texto de la Ley anterior de 1956, fundamentalmente, debido a las nuevas razones socio-económicas de liberalización del mercado de viviendas y locales de negocio, tanto para hacer más atractivo el ámbito de su financiación y construcción como para lograr una «revalorización» de las rentas más antiguas que permanecían bloqueadas, debido a los dos beneficios legales más importantes concedidos a los arrendatarios en sus contratos: la prórroga forzosa y la renta legal.

Si bien el nuevo texto normativo seguirá manteniendo el beneficio de la prórroga legal para el arrendatario, en cuanto a la renta van a restaurarse dos nuevos criterios: a) Uno conservador, si bien con carácter revisable para los viejos contratos en situación de prórroga; b) Otro actualizador, con carácter liberalizador para los arrendamientos de nueva contratación. La diferencia de este trato legal para los contratos de arrendamiento de viviendas y locales de negocio, anteriores y posteriores al nuevo texto legal, se puede apreciar ya en la precedente Ley de 11 de junio de 1964, por la que se autorizaba al Gobierno a publicar un nuevo texto refundido de la anterior legislación de 1956, al manifestarse, en su capítulo I, que «el movimiento liberalizador de la propiedad urbana ha de atemperarse, no sólo al ritmo determinado por las circunstancias económicas del país, sino también a las exigencias ineludibles de la justicia social», ya que, «aún no hemos alcanzado la madurez económica indispensable ni se ha logrado satisfacer la necesidad de vivienda para importantes sectores de la sociedad española».

Respecto a los contratos del pasado, la ley vigente dispuso una revisión de las rentas antiguas y subsistentes de aquellas relaciones contractuales de arrendamiento de viviendas y locales de negocio que

febrero y 31 marzo 1977; cfr. SOTO NIETO, *Las cláusulas de estabilización 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)*, 3.^a ed., Pamplona, 1981.

(10) Cfr. SOTO NIETO, *Arrendamientos urbanos. Comentario a la Ley de reforma de 11 de junio de 1964*. Gerona, 1964; y *Aumento de rentas en viviendas no suntuarias (Decreto de 24 de diciembre de 1964)*. Gerona, 1965; RODRÍGUEZ AGUILERA y PERÉ RALUY, *Derecho de arrendamientos urbanos. Ley. Doctrina. Jurisprudencia. Formularios*. Barcelona, 1965; SANTOS PASTOR, *Arrendamientos urbanos*, 4.^a ed. II (Pamplona, 1967); FUENTES LOJO, *Suma de arrendamientos urbanos*, 7.^a ed., Barcelona, 1973.

estaban en situación de prórroga forzosa, permitiendo su revalorización (arts. 95 y 96). También, de cara al futuro, para estos contratos de arrendamiento se previó que su renta se adecuara cada dos años a las variaciones del coste de la vida mediante Decreto aprobado en Consejo de Ministros, que aplicará a la renta revalorizada el índice ponderado fijado por el Instituto Nacional de Estadística (art. 100, n. 1). Efectivamente, para los contratos de arrendamiento de viviendas y locales de negocio en situación de prórroga legal, con rentas anteriores al año 1956, el Gobierno decretó la posibilidad de revalorización de su renta durante algunos años (11), si bien no lo hizo con la regularidad bianual que había previsto normativamente y, por último, la va a dejar de cumplir a partir de su última decisión en el año 1972 hasta nuestros días. También para los contratos de arrendamiento de viviendas y locales de negocio que fueron concertados después del 11 de mayo de 1956 y antes del 1 de julio de 1964 y que, además, llevasen cinco años de prórroga legal, se permitirá el incremento de su renta en los porcentajes que señaló el Decreto de 15 de junio de 1972: pero, desde entonces, tampoco el Gobierno ha posibilitado la actualización de las rentas de los contratos celebrados en este período. Son así, casi diez años, los que han transcurrido sin que se hayan actualizado las rentas de unos viejos contratos mantenidos forzosamente, donde, por lo demás, han sucedido alteraciones monetarias importantes que han socavado profundamente el ya disminuido poder adquisitivo de las antiguas rentas.

En cuanto a los contratos que se van a pactar después de la Ley vigente de 1964, el legislador liberaliza totalmente las rentas que se convengan tanto para las viviendas como para los locales de negocio y no sólo a partir del momento inicial de su contratación, sino también a través de su curso, o posteriormente, durante los períodos de prórroga. A este respecto, el art. 97 faculta a los contratantes a que: «La renta de viviendas y locales de negocio que se arrienden después de la entrada en vigor de esta Ley, será la que libremente estipulen las partes, aun cuando hubieran sido ocupados con anterioridad a esta fecha».

Por lo que se refiere a una liberalización posterior de la renta, el legislador va a permitir dos modalidades de actualización: una futura o después del momento inicial de su contratación, como es la establecida por el artículo 98, donde se permite que «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 otra, ya prevista inicialmente por las partes, pero con efectos sucesivos y posteriores, como es la permitida por el apartado 1, *in fine* del artículo 100, al reconocerse a las partes la posibilidad de que «hubieren convenido de modo expreso otro sistema de actualización».

Este otro sistema de actualización de la renta a que se refiere el legislador «convenido de modo expreso por las partes», no puede ser

(11) Decretos de 16 de junio de 1966, 13 de julio de 1967, 11 de junio de 1970, 11 de marzo de 1971, 15 de junio y 23 de diciembre de 1972.

otro más que el correspondiente a los pactos hechos por los contratantes en sus arrendamientos de viviendas o locales de negocio y que doctrinal y jurisprudencialmente son denominados como «cláusulas de estabilización» o de «actualización». Actualización de la renta que, según el Tribunal Supremo habrá de distinguirse de la mera elevación que exclusivamente se pacte en beneficio del arrendador, por lo que distinguirá entre las genuinas cláusulas de estabilización, con efectos bilaterales para ambas partes y, por tanto, válidas, y las simples cláusulas de elevación de la renta, de efecto unilateral en exclusivo beneficio de una de las partes, inválidas en cuanto son violadoras de los preceptos imperativos del ordenamiento común (art. 1.256 Código civil) y del especial de arrendamientos, al poder realizar un fraude a la Ley (art. 9 LAU) eludiendo una norma necesaria como es la de la prórroga forzosa en beneficio del arrendatario (art. 57), según ha venido manteniendo reiteradamente el Tribunal Supremo en su doctrina legal de la llamada «ecuación prórroga-renta» (12).

5. LAS LIMITACIONES LEGALES A LAS ELEVACIONES DE LA RENTA DE LOS ARRENDAMIENTOS EN SITUACION DE PRORROGA FORZOSA

En los años sucesivos a 1964, comienza una fuerte elevación del coste de la vida, que se acusa en el Decreto-ley 15, de 27 de noviembre de 1967, el cual va a realizar una ordenación económica, al mismo tiempo que se dan unas normas complementarias en cuanto a la paridad de la peseta (Decreto 2.731, de 19 de noviembre de 1967). Para justificar estas medidas, se invoca el espíritu de solidaridad de todos los españoles, su esfuerzo común, a fin de que no se exceda en el consumo de bienes y se limiten las rentas de capital, también para los arrendamientos. En el artículo 6 de este Decreto-ley 15, se dispone que: «A partir de la publicación del presente Decreto-ley y hasta el 31 de diciembre de 1968, quedará en suspenso la facultad conferida al Gobierno para determinar la aplicación de nuevos porcentajes de incremento de la renta en los arrendamientos urbanos, en los casos previstos en los artículos 96, n. 12; 100, ns. 1 y 4 y Disp. Trans. 17., así como en la revisión de rentas establecida en el artículo 104 de la Ley de Arrendamientos Urbanos. Igualmente quedará en suspenso durante el indicado plazo, el percibo por parte del arrendador de nuevos porcentajes semestrales de revalorización de rentas en los supuestos previstos en los números 5, párrafo 2.º y 11 del artículo 96 del propio texto refundido, pudiendo percibir únicamente durante el período expresado los que hubieran sido procedente incrementar hasta la fecha en vigor de este Decreto-ley».

Según puede advertirse, nada se disponía sobre la actualización de

(12) SS. 23 febrero 1963, 9 febrero 1967, 2 diciembre 1977 y 13 febrero y 20 noviembre 1980.

las rentas de aquellos arrendamientos urbanos de vivienda y locales de negocio en los que las partes habían convenido y pactado una cláusula de estabilización. Sin embargo, ciertos arrendatarios trataron de impugnar, en base a este Decreto-ley, la elevación de la renta que resultaba de la aplicación de las cláusulas estabilizadoras, ahora bien, sin resultado, puesto que el Tribunal Supremo, a este respecto, reconoció y confirmó la validez de estas cláusulas, al aclarar que «la congelación de rentas impuesta en el primero de los citados Decretos se concretó a los nuevos porcentajes que el Gobierno podía establecer en uso de las facultades que le estaban conferidas, y no a actos distintos» (S. 7 de julio de 1972), o que «se refiere a los nuevos porcentajes de renta para cuya obligatoriedad es necesaria disposición gubernativa» (S. 15 de febrero de 1972), o que se trata de los «incrementos de renta por disposición gubernativa para congelación de rentas y salarios (S. 20 de noviembre de 1972), o que «sólo afectó a las revalorizaciones impuestas por la ley» (S. 22 de diciembre de 1972) (13).

Ante una nueva política económica expansiva y liberalizadora, dos años después se derogaba el anterior Decreto-ley 15 por otro Decreto-ley 22, de 9 de diciembre de 1969, cuyo artículo 4. número 1 establecía que: «A partir de 1 de enero de 1970, el Gobierno acordará la progresiva desaparición de las limitaciones establecidas en el Decreto-ley 15, de 27 de noviembre, para los arrendamientos rústicos y urbanos. Ante un empeoramiento de la economía internacional y de la española, este Decreto-ley 22 viene a quedar derogado por el Decreto-ley 12, de 30 de noviembre de 1973, aunque sin hacer una referencia concreta a las disposiciones de la renta en los arrendamientos urbanos (2.ª de las «Disposiciones finales»).

Con el cambio de régimen político, el Decreto-ley 2, de 7 de abril de 1975, en base a una política económica y social, establecerá una ordenación económica donde se aplicarán medidas más restrictivas; para los arrendamientos urbanos se dispondrá que: «A partir de la publicación del presente Decreto-ley y hasta el 31 de diciembre de 1975, las autorizaciones concedidas por el Gobierno sobre aumentos o revisiones de rentas en los arrendamientos urbanos, a tenor de lo establecido en el texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 24 de diciembre de 1964, y para aquellos contratos celebrados con posterioridad al 31 de diciembre de 1967, nunca podrán suponer elevaciones superiores a la última acordada». Esta disposición se concretará específicamente por el Decreto-ley 13, de 17 de noviembre de este mismo año de 1975, que aprobará un programa especial de financiación de viviendas y restringirá ya no sólo la posibilidad de revalorización de las rentas por el Gobierno, sino también las pactadas con cláusulas de estabilización. A este respecto, en su artículo 14 dispuso: «Se prorroga hasta el 31 de diciembre de 1976 la vigencia de las normas contenidas en el artículo 1 del Decreto-ley 2/1975, de

(13) Cfr. BONET CORREA, *Los contratos de arrendamiento con cláusulas estabilizadoras de la renta ante la revalorización de la peseta y la congelación de precios (Comentario a la S. 22 diciembre 1972)*, en ANUARIO DE DERECHO CIVIL, XXV- (197), p.

7 de abril»; y, en su artículo 15, ordena: 1. A partir de la publicación del presente Decreto-ley y hasta el 31 de diciembre de 1976, inclusive, los incrementos de las rentas en los arrendamientos urbanos, en situación de prórroga legal, que sean procedentes por disposición de la Ley, determinación del Gobierno, por revisión legalmente autorizada o por pacto expreso de las partes, no podrán suponer elevaciones que excedan del aumento medio experimentado, en los dos años inmediatamente anteriores a la fecha del incremento o de la revisión, por el índice específico del coste de la vivienda, incluido en el índice general del costo de la vida, publicado por el Instituto Nacional de Estadística. Esta limitación no afectará a los incrementos que procedan por repercusión en el coste de los servicios y suministros, obras de reparación necesarias y demás cantidades asimiladas a renta». «2. El límite de aumento establecido en el apartado anterior se observará igualmente, durante el período de tiempo fijado en el mismo, para la revisión de las rentas de las viviendas de protección oficial, prevista en el artículo 28 del texto refundido y revisado de su legislación, aprobado por el Decreto 2.131/1963, de 24 de julio» (14).

En vez de llevarse a cabo una política realista y activa de la construcción para este ámbito de las «viviendas de protección oficial», donde pudiera efectuarse una acción social más intensa para aquellos sectores de población con menos ingresos, tan sólo se dan medidas formales o parciales (15), insuficientes para llegar a paliar esta necesidad tan primaria y angustiada. A nuestro juicio, es en este sector de las viviendas protegidas donde la acción estatal y pública ha de ejercitar todas sus facultades posibles a su alcance para tratar de remediar la falta de iniciativa y de inversiones de los capitales privados, inhibidos ante las restricciones de libertad y rentabilidad en las construcciones de viviendas destinadas a alquiler, cuestión que no ocurre para los destinados a la venta de casas por pisos o en régimen de propiedad horizontal.

El nuevo régimen político continuará con esta tendencia restrictiva respecto a los precios y rentas de los contratos de arrendamiento urbano de viviendas y locales de negocio. Por el Real Decreto-ley 18, de 8 de octubre de 1976, se vuelven a establecer otras medidas provisionales para una ordenación económica con «el objetivo primordial de reducir la inflación sin incidir negativamente en la reactivación económica», que «coadyuven a asentar las bases de lo que ha de ser el marco político-económico en el futuro inmediato en una sociedad justa y equilibrada que necesita y a la que aspira el pueblo español», «se instrumenta un conjunto de medidas sobre precios y rentas, tanto salariales como no salariales de los españoles, entre las que, para el

(14) Actualmente esta norma ha sido derogada expresamente por la Ley 46, de 1 de octubre de 1980 ("Disposición derogatoria").

(15) En cuanto a la revisión de las rentas en las "viviendas de protección oficial" véase: Decreto de 4 de marzo de 1972 y Circular de 23 de diciembre de 1972, los Decretos de 29 de marzo y 20 de diciembre de 1974, 10 de abril y 6 de junio de 1975 y las Ordenes de 31 de marzo de 1976 y 19 de enero de 1979.

ámbito de los arrendamientos urbanos, el artículo 8 adoptará un criterio más restrictivo que el establecido en el artículo 15 del Decreto-ley 2, de 7 de abril de 1975. Según el artículo 8.1.: «A partir de la publicación del presente Real Decreto-ley y hasta el 31 de diciembre de 1977, las rentas de los arrendamientos urbanos en situación de prórroga legal, que hayan de ser elevadas por disposición de la ley, por determinación del Gobierno, por revisión legalmente autorizada o por pacto expreso de las partes, no podrán sufrir elevaciones que excedan del incremento medio experimentado, en los doce meses inmediatamente anteriores a la fecha de la revisión, por el índice específico del coste de la vivienda incluido en el índice general del coste de la vida en el conjunto nacional, publicado por el Instituto Nacional de Estadística. Esta limitación no afectará a los incrementos que procedan por repercusión del coste de los servicios y suministros, obras de reparación necesarias y demás cantidades asimiladas a la renta. 2. El límite del aumento establecido en el apartado anterior se observará también, durante el periodo de tiempo fijado en el mismo, para la revisión de las rentas de las viviendas de protección oficial, prevista en el artículo 28 del Texto refundido y revisado de su legislación, aprobado por el Decreto 2.131/1963, de 24 de julio» (16).

Para regular estas elevaciones legales o pactadas de la renta, se ha venido recurriendo a los índices del «coste de la vida» (17); sin embargo, a partir de la Orden de 27 de agosto de 1977, se dispone: «1.º Que registrarán oficialmente las variaciones relativas que proporcionen los índices oficiales de los sistemas de «coste de la vida» hasta diciembre de 1976 y del nuevo sistema de «Precios de Consumo» a partir de enero de 1977; 2.º Los incrementos o variaciones relativos de enero de 1977 sobre diciembre de 1976, a nivel de índices generales, serán los que proporcionen el sistema de Índices de Precios de Consumo base 1976». Y, concretamente, para los arrendamientos urbanos, otra Orden de la misma fecha, de 27 de agosto de 1977, dispone: «1.º A partir de enero de 1977, y mientras sea necesario, se calculará con carácter oficial por el Instituto Nacional de Estadística el índice nacional del subgrupo 31: «Alquileres» del sistema de Índices de Precios de Consumo; 2.º Los incrementos aplicables a los efectos señalados en el artículo 8, párrafo 1.º, del Real Decreto-ley 18/1976, de 8 de octubre, serán suministrados por el grupo nacional de vivienda del Índice del Coste de la Vida hasta diciembre de 1976, y los del subgrupo nacional «Alquileres», del sistema de Índice de Precios de Consumo, a partir de dicha fecha y mientras se mantenga en vigor el Real Decreto-ley 18/1976».

(16) Disposición derogada por la Ley 46, de 1 de octubre de 1980 («Disposición derogatoria»).

(17) Cfr. SALVADOR PASCUAL, *Números índices*, en IDEA (septiembre 1953), pp. 8 ss.; actualmente: IÑIGO, *El nuevo sistema de números índices de precios al consumo del Instituto Nacional de Estadística*, en «Boletín de Estudios Económicos de la Universidad de Deusto», XXXII-101 (agosto 1977), pp. 353 ss.; LÓPEZ ZUMEL, *La medición de las elevaciones del coste de la vida a través de un solo índice*, en «El Economista», 4564 (7 de mayo de 1977), p. 12.

Para el año 1978, desde el 1 de enero hasta el 31 de diciembre, se vuelven a limitar las rentas de los arrendamientos urbanos relativos a viviendas y locales de negocio en situación de prórroga legal cuya cuantía haya de ser modificada por disposición de Ley, por determinación del Gobierno, por revisión legalmente autorizada o por pacto expreso de las partes. A tal efecto, el Real Decreto-ley 3, de 4 de enero de 1978, insistirá en que «no podrán sufrir elevaciones que excedan de la variación porcentual experimentada en los doce meses anteriores a la fecha de revisión, por el índice nacional del subgrupo tres punto uno, «Alquileres», del sistema de Índices de Precios de Consumo que elabora el Instituto Nacional de Estadística». Esta limitación tampoco afectará a los incrementos que procedan por repercusión del coste de los servicios de suministro, obras de reparaciones necesarias y demás cantidades asimiladas a renta; al igual que la normativa anterior, el límite de aumento establecido se observará para la revisión de las rentas de las viviendas de protección oficial. Y, en el art. 2, se añade que: «En todo caso, cuantas modificaciones en las rentas de los arrendamientos urbanos se refieran al período de vigencia de las limitaciones a que se refiere este Real Decreto-ley se calcularán conforme al procedimiento que se fija en el artículo anterior, cualquiera que sea el momento en que se haga efectivo la revisión» (18).

Esta política económica restrictiva o limitativa para las rentas de los contratos de arrendamiento urbano, antes de que finalice el año 1978, se va a disponer que continúe para el año 1979.

Con el Real Decreto-ley 49, de 26 de diciembre de 1978, se pretende justificar la ordenación económica de una política de rentas y empleo que, con un carácter tan optimista como irreal —tal como hoy puede demostrarse (19)—, más bien supuso un pronóstico de buenas intenciones, pero de pocos resultados positivos, como los de lograr «un creciente grado de integración social», «un positivo ajuste de determinados desequilibrios económicos», el «haber reducido sensiblemente la tasa de inflación», el haberse «incrementado razonablemente el producto interior bruto», el haberse aumentado la renta real disponible», el que se hayan «invertido los términos de partida de la balanza de pagos por cuenta corriente» o que «se hayan superado las más altas cotas en cuanto a reservas de divisas». La acción de gobierno realizada posteriormente no demuestra que se «luche contra la inflación», que se contenga o que se reduzca su tasa, ni tampoco se siga una política monetaria restrictiva, tal como se propuso normativamente (20).

(18) Un análisis sobre este Real Decreto-ley, cfr. GONZÁLEZ PORRAS, *Limitaciones legales a posibles aumentos de las rentas urbanas*, en "Revista de Derecho Privado" (julio-agosto 1978), pp. 583 ss.

(19) Cfr. PARÍS EGUILAZ, *Continúa el deterioro de la economía española*, en "El Economista", 4757 (17 enero 1981), p. 5.

(20) Más que la lucha contra la inflación, se advierte su extensión, cfr. MOLTÓ, *La política monetaria en 1978. Perspectivas para 1980*, en "Boletín de Estudios Económicos de la Universidad de Deusto", 107 (1979), pp. 73 ss.; *Objetivos monetarios para 1980: la inflación como*

Los contratos de arrendamiento urbano van a ser considerados en este Real Decreto-ley, como supuestos que han de ser «objeto de comportamientos sociales» y que deben ser llevados «a zonas de moderación», por lo que se deben de «proteger a aquellas categorías de ciudadanos que no disponen de capacidad de negociación suficiente y moderar las tensiones que surgen en el seno de la sociedad a la hora de la distribución de las rentas». En base a tales fundamentos es por lo que, en el artículo 8 de este Real Decreto-ley, se acuerda que: «Se prorroga durante 1979 la vigencia del Real Decreto-ley 3/1978, de 4 de enero, sobre limitación de rentas de arrendamientos urbanos».

Los contratos de arrendamiento urbano de viviendas y locales de negocio, en situación de prórroga forzosa, quedaban sometidos a las limitaciones del «índice oficial de consumo» para las «viviendas en alquiler». A este propósito, la Resolución de 15 de noviembre de 1978 establece los índices correspondientes a los años 1976, 1977 y 1978. En cuanto a las «viviendas» (Grupo 3), se establecen los índices correspondientes a las «viviendas en alquiler» (Grupo 3.1) (21).

Durante el año 1978, el Gobierno persistirá en esta política económica de limitación de las rentas, rebajando todavía más, su porcentaje para los arrendamientos urbanos. El Real Decreto-ley 21, de 19 de diciembre de 1979, en su artículo 1.1., dispondrá: «Desde el 1 de enero hasta el 31 de diciembre de 1980, las rentas de los arrendamientos urbanos relativos a viviendas y locales de negocio en situación de prórroga legal, cuya cuantía haya de ser modificada por disposición de Ley, por determinación del Gobierno, por revisión legalmente autorizada o por pacto expreso de las partes, no podrán sufrir elevaciones que excedan el ochenta por ciento de la variación porcentual experimentada en los doce meses inmediatamente anteriores a la fecha de revisión, por el índice nacional general del sistema de Índices de Precios al Consumo, que elabora el Instituto Nacional de Estadística». De la misma manera que la anterior normativa, esta limitación establecida no afecta a los incrementos que procedan por repercusión del coste de los servicios de suministro.

Actualmente, este Real Decreto-ley 21 de 1979 queda derogado por la Ley 46, de 1 de octubre de 1980, en su «Disposición derogatoria», de un modo expreso, si bien para disponer, de nuevo, las mismas limitaciones, aunque con ciertos matices en cuanto a la restricción que se hace para el artículo 8 de la Ley de Arrendamientos Urbanos. Por tanto, se dispone: «Artículo primero. Uno. Desde el uno de enero hasta el treinta y uno de diciembre de mil novecientos ochenta, las rentas de los arrendamientos urbanos relativos a viviendas y locales de negocio en situación de prórroga legal, cuya cuantía haya de ser mo-

telón de fondo, en "Coyuntura Financiera", 67 (1979), p. 6; *Inflación y medios de pago*, en "El Economista", 4708 (9 febrero 1980), p. 3; *Creciente apelación del Tesoro al Banco de España*, en "Coyuntura Financiera", 72 (1980), p. 8; *El gasto público de consumo, motor de la inflación*, en "El Economista", 4738 (6 septiembre 1980), p. 123.

(21) Cfr ARANZADI, *Repertorio legislativo*. Año 1979, núms. 227, 273, 740, 1337, 2208, 2234 y 2243.

dificada por disposición de Ley, por determinación del Gobierno, por revisión legalmente autorizada o por pacto expreso de las partes, no podrán sufrir elevaciones que excedan del ochenta por ciento de la variación porcentual experimentada en los doce meses inmediatamente anteriores a la fecha de revisión por el índice nacional general del sistema de Índices de Precios al Consumo, que elabora el Instituto Nacional de Estadística. Dos. La limitación establecida en el apartado anterior no afectará a los incrementos que procedan por repercusión del coste de los servicios de suministro, obras de reparaciones necesarias y demás cantidades asimiladas a renta. A tal efecto, en el supuesto a que se refiere el artículo ciento ocho de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos, se eleva el porcentaje del ocho por ciento establecido en el mismo al doce por ciento anual de capital en obras, sin que en ningún caso pueda exceder el aumento que resulte procedente del cincuenta por ciento de la renta anual».

6. LA LIBERALIZACION DE LAS RENTAS CON CLAUSULAS DE ACTUALIZACION EN LOS ARRENDAMIENTOS URBANOS

Actualmente, el Real Decreto-ley 15, de 12 de diciembre de 1980 (22), convalidado por la Resolución de 26 de diciembre de 1980 (23), tiene por finalidad —según su Exposición de Motivos— el realizar «una gran flexibilización de las rentas, para lo cual, en cuanto se refiere a los arrendamientos de viviendas, se permite que se aumente el porcentaje de la variación porcentual experimentada en el Índice de Precios al Consumo del ochenta al noventa por ciento durante mil novecientos ochenta y uno» y para los arrendamientos de locales de negocio deja libre las elevaciones de sus rentas a partir del uno de enero de mil novecientos ochenta y uno.

En base a estos criterios de actualización y liberalización de las rentas para los arrendamientos urbanos, se pasa a disponer: «Artículo primero. Uno. Desde el uno de enero hasta el treinta y uno de diciembre de mil novecientos ochenta y uno, las rentas de los arrendamientos urbanos relativos a viviendas en situación de prórroga legal cuya cuantía haya de ser modificada por disposición de Ley, por determinación del Gobierno, por revisión legalmente autorizada o por pacto expreso de las partes, no podrán sufrir elevaciones que excedan del noventa

(22) "Boletín Oficial del Estado", núm. 246, del 13 octubre 1980, p. 22028.

(23) La Resolución de 26 de diciembre de 1980 ("Boletín Oficial del Estado", núm. 8, de 9 enero 1981, p. 420) de la Presidencia del Congreso de los Diputados, por la que se ordena la publicación del acuerdo de convalidación del Real Decreto-ley 15, de 12 de diciembre de 1980, expone: "De conformidad con lo dispuesto en el art. 86.2 de la Constitución, el Congreso de los Diputados, en su sesión del día 18 de los corrientes, acordó convalidar el Real Decreto-ley 15/1980, de 12 de diciembre, relativo a la limitación de determinadas rentas".

por ciento de la variación porcentual experimentada en los doce meses inmediatamente anteriores a la fecha de la revisión por el índice nacional general del sistema de Índices de Precios al Consumo, que elabora el Instituto Nacional de Estadística. Dicha limitación no afectará a los incrementos que procedan por repercusión del coste de los servicios de suministro, obras de reparaciones necesarias y demás cantidades asimiladas a renta. Dos. Transcurrido el plazo fijado en el apartado anterior, las rentas de los arrendamientos urbanos de viviendas, con cláusulas de actualización, podrán ser revisadas en los términos previstos en las mismas, si bien la renta ha de tenerse en cuenta como base para la aplicación de los incrementos que procedan será la exigible durante el año mil novecientos ochenta y uno en virtud de las limitaciones legalmente establecidas. Las variaciones porcentuales fijadas para la revisión en función del sistema de Índice de Precios al Consumo elaborado por el Instituto Nacional de Estadística se calcularán tomando como índice inicial el correspondiente al mes de enero de mil novecientos ochenta y uno o el posterior que proceda, en su caso».

«Artículo segundo.—Lo dispuesto para la revisión de las rentas de los arrendamientos de viviendas en el apartado dos del artículo primero del presente Real Decreto-ley, será aplicable a partir del uno de enero de mil novecientos ochenta y uno a los arrendamientos de locales de negocio con cláusula de actualización. Las variaciones porcentuales fijadas para la revisión, en función del sistema de Índices de Precios al Consumo elaborado por el Instituto Nacional de Estadística, se calcularán tomando como índice inicial el correspondiente al mes de enero de mil novecientos ochenta o el posterior que en otro caso proceda».

«Artículo tercero.—En tanto no se disponga lo contrario, continuará vigente el porcentaje establecido en el apartado dos del artículo primero de la Ley 46/1980, de uno de octubre, para todos los arrendamientos urbanos, ya se trate de vivienda o locales de negocio» (24).

Con esta nueva disposición se retorna a una elevación del porcentaje de actualización y a la liberalización de las rentas para los contratos de arrendamiento urbano de viviendas y locales de negocio, respectivamente. Sin embargo, para un cierto sector de arrendatarios, como el representado por la «Federación de Asociaciones de Vecinos» (25), ha tenido una acogida desfavorable al entender que lo dispuesto por el

(24) El apartado "Dos" del artículo primero de la Ley 46, de 1 de octubre de 1980, dispone que: "La limitación establecida en el apartado anterior no afectará a los incrementos que procedan por repercusión del coste de los servicios de suministro, obras de reparaciones necesarias y demás cantidades asimiladas a la renta. A tal efecto, en el supuesto a que se refiere el artículo ciento ocho de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos, se eleva el porcentaje del ocho por ciento establecido en el mismo al doce por ciento anual de capital invertido en obras, sin que en ningún caso pueda exceder el aumento que resulte procedente del cincuenta por ciento de la renta anual".

(25) *La Federación de Vecinos critica la actualización de rentas de las viviendas*, en el diario ABC del 6 de enero de 1981, p. 36.

Gobierno es justamente lo contrario de lo que debería haberse hecho, puesto que la inflación que se padece «no debe convertirse en cómodo beneficio para arrendadores e inmobiliarias», que «tienen espectaculares ganancias en el negocio del alquiler» y «resulta temerario e incluso irresponsable cargar íntegramente sobre los alquileres de 1982 toda la inflación que pueda haber durante 1981, sin límite alguno y desconociéndose su posible alcance».

En realidad, estas declaraciones carecen de un fundamento cierto, están tergiversadas y la crítica que se hace es poco seria, ya que, precisamente, la inflación hace recaer su peso y daño sobre los que son acreedores, tal como les ocurre a los propietarios o arrendadores, al mermarse el poder adquisitivo de sus rentas fijas; incluso, si se parte de la lícita previsión de haber añadido una cláusula estabilizadora en el contrato, tampoco se convertirá ni en un «beneficio», ni en una «espectacular ganancia», ya que sólo habrán actualizado la renta y se cumplirá la justicia conmutativa de las prestaciones iniciales; la ganancia y el enriquecimiento injusto, en todo caso, será para los arrendatarios, al beneficiarse con una renta fija que con el transcurso del tiempo no se actualiza.

El Real Decreto-ley 15, precisamente, trata de normalizar y actualizar de un modo flexible y escalonado los arrendamientos de viviendas y de locales de negocio en situación de prórroga legal y cuya renta haya de ser modificada, bien de una manera normativa o ya pactada; se trata, pues, de contratos de arrendamiento antiguos que están gozando de una situación de privilegio o de beneficio y cuya renta ha quedado desactualizada porque se revisaron tan sólo inadecuadamente. Para lograr su actualización, el Real Decreto-ley, considera: a) Los arrendamientos de «viviendas» en situación de prórroga legal con rentas antiguas y fijas; b) Los arrendamientos de «viviendas» pactadas con cláusulas de actualización.

a) Los arrendamientos en situación de prórroga legal (26), contraídos con anterioridad a la legislación vigente de 1964 y cuya renta ha de ser modificada por disposición de la Ley, por determinación del Gobierno o por revisión legalmente autorizada, no podrán sufrir elevaciones que excedan del noventa por ciento de la variación porcentual experimentada en los doce meses inmediatamente anteriores a la fecha de revisión por el índice general nacional del sistema de Índices de Precios al Consumo que elabore el Instituto Nacional de Estadística (27). Tales arrendamientos de viviendas, que son los más antiguos

(26) No gozan del beneficio de prórroga legal, los arrendamientos de temporada, los arrendamientos con opción de compra, los arrendamientos *ad meliorandum* o *ad aedificandum*, el arrendamiento superficial y el subarriendo, así como aquéllos mantenidos por la situación cualificada del usuario (porteros, guardas, empleados, funcionarios, etc.), o los excluidos expresamente por la Ley de Arrendamientos Urbanos vigente (locales para casinos o círculos de esparcimiento, los arrendamientos de industria y los del negocio del espectáculo), cfr. GONZÁLEZ PORRAS, *op. cit.*, p. 590.

(27) Cfr. ARANZADI, *Repertorio legislativo*: Año 1979, núm. 1694.

y desactualizados, a mi modo de ver, resultan ahora los más perjudicados, ya que permanecen olvidados desde hace casi diez años sin que el Gobierno haya ordenado su revisión o elevado sus porcentajes; además, ahora permanecen perjudicados hasta que no se produzca la posibilidad de su revisión mediante la disposición normativa correspondiente; los únicos incrementos hasta ahora permitidos son los que procedan por repercusión del coste de los suministros, obras de reparaciones necesarias y demás cantidades asimiladas a la renta.

b) Los arrendamientos de viviendas posteriores a la Ley de Arrendamientos Urbanos vigente y cuya renta hubiera sido pactada con una cláusula de actualización de las permitidas legalmente por dicho ordenamiento de 1964 (arts. 97, 98 y 100), tampoco podrán sufrir una elevación que exceda del noventa por ciento de la variación porcentual experimentada en los doce meses inmediatamente anteriores a la fecha de revisión, según el índice nacional general del sistema de Índices de Precios al Consumo que elabora el Instituto Nacional de Estadística (28).

La diferente situación legal para estos contratos de arrendamiento urbano de viviendas con los anteriores se aprecia en lo establecido en el número «Dos» del artículo primero del Real Decreto-ley 15, cuando dispone que «transcurrido el plazo fijado en el apartado anterior (es decir, del uno de enero al treinta y uno de diciembre de mil novecientos ochenta y uno) las rentas de los arrendamientos urbanos de viviendas con cláusulas de actualización, podrán ser revisadas en los términos previstos en las mismas, si bien la renta que ha de tenerse en cuenta como base para la aplicación de los incrementos que procedan será la exigible durante el año 1981 en virtud de las limitaciones legalmente establecidas; las variaciones porcentuales fijadas para la revisión en función del sistema de Índices de Precios al Consumo del Instituto Nacional de Estadística, se calculará tomando como índice inicial el correspondiente al mes de enero de 1981, o el posterior que proceda, en su caso.

Para los contratos de arrendamientos urbanos de locales de negocio, la nueva disposición normativa procederá paralelamente, si bien con ciertos matices. Mientras que no se ha referido concretamente a aquellos contratos de arrendamiento de locales de negocio en situación de prórroga legal y en los que las partes no hubiesen previsto ni pactado alguna actualización de la renta, sí se viene a permitir, en su artículo segundo, la actualización de la renta, una vez que transcurra el año 1981, para los arrendamientos de locales de negocio en los que las partes hayan previsto una cláusula de actualización.

Resulta, pues, que para los arrendamientos de locales de negocio, habrá dos situaciones normativas: a) La de aquellos locales de negocio en los que las partes no han previsto la actualización de su renta, por lo que deberán de esperar a que su cuantía pueda ser modificada

(28) Sobre los "índices oficiales de los de consumo" y para "viviendas en alquiler" (3.1), v. Resoluciones de 17 enero, 7 marzo, 27 abril, 13 junio y 10 julio 1979.

por una disposición legal, una determinación del Gobierno o por una revisión legalmente autorizada, y b) La de aquellos locales de negocio donde las partes han previsto una cláusula de actualización de su renta, donde tan sólo habrán de esperar a que concluya el término de un año (fin de 1981), para que automáticamente tenga efectividad la cláusula pactada y pueda ser actualizada su renta; no obstante, para estos últimos contratos, las variaciones porcentuales fijadas para su revisión, lo serán con arreglo al sistema de Índice de Precios al Consumo, prescribiéndose que se calculen tomando como índice inicial el correspondiente al mes de enero de 1980, o el posterior que en otro caso proceda.

Ante esta casuística sobre la renta, cada vez más compleja, se hace necesario el acometer ya una reforma legal más simple y actualizada (29), que establezca normas comunes, aunque con la relatividad necesaria de sus diversas relaciones, de modo que se cumpla una más amplia justicia distributiva y una mejor aquilatada justicia conmutativa.

(29) Cfr. FUENTES LOJO, *La reforma de la Ley de Arrendamientos Urbanos*, en "Administración Rústica y Urbana", 38 (octubre-diciembre, 1980), pp. 37 ss.