

JURISPRUDENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO

I SENTENCIAS COMENTADAS

LA REVISION PACTADA DE LA RENTA ARRENDATICIA URBANA ANTE LA LEGISLACION ESPECIAL LIMITATIVA

(Comentario a la Sentencia del T. S. de 8 de marzo de 1982)

SUMARIO: 1. El caso de autos y las sentencias de los Tribunales de instancia, apelación y casación.—2. Las cuestiones planteadas y decididas por esta sentencia.—3. El sentido interpretativo en cuanto a la revisión contractual de la renta pactada.—4. La doctrina del Tribunal Supremo en general y la del caso concreto en particular.

1. EL CASO DE AUTOS Y LAS SENTENCIAS DE LOS TRIBUNALES DE INSTANCIA, APELACION Y CASACION

Las partes contratantes convienen el arrendamiento de un local de negocio el 1 de diciembre de 1971 y establecen que el precio del arriendo será de 71.750 pesetas mensuales, pagaderas por meses naturales anticipados, y que transcurridos cinco años dicha renta será objeto de revisión con sujeción a los índices del coste general de la vida que publica el «Boletín del Consejo Superior de Cámaras de Comercio, Industria y Navegación de España» y, en su defecto, por los que publica el «Instituto Nacional de Estadística». Dicha revisión se efectuará sucesivamente cada cinco años en las fechas más próximas a la iniciación de la vigencia de este contrato y la del vencimiento del correspondiente período de cinco años.

Al llegar la fecha de revisión de la renta del contrato, el arrendador intenta llevarla a efecto, pero el arrendatario se opone, alegando la existencia de dos Decretos, el número 13, de 17 de noviembre de 1975 y el número 18, de 8 de octubre de 1976, que, a su modo de ver, afectaban al pacto contractual, dado su contenido «congelador» de rentas. En cambio, para el arrendador, la existencia del pacto contractual debería prevalecer sobre los aludidos Decretos o interpretarlos en el sentido de que, al ser la revisión quinquenal y los Decretos eran aplicados desde su entrada en vigor hasta la finalización del año de publicación, se haría dicha revisión según el contrato hasta la entrada en vigor del primer Decreto, aplicando dicho primer Decreto de la misma forma; de esta manera saldrían tres índices diferentes de los que se hallaría la media aplicable.

Al no avenirse las partes y ser demandado el arrendatario por su arrendador, ante el Juzgado de Primera Instancia, para que revisara la renta de aquel modo, el Juez declara «que la revisión de la renta del contrato celebrado por las partes, y a que se refiere el documento aportado con la demanda, se hará de acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto-Ley 18/1976, de 8 de octubre, que entró en vigor el día 12 del mismo mes y año».

El arrendador, no satisfecho del fallo, interpone recurso de apelación ante la Audiencia Territorial, la cual dicta Sentencia revocando la sentencia apelada y desestima íntegramente la demanda, por lo que absuelve al arrendatario de las pretensiones contra él formuladas en dicha demanda.

El arrendador tampoco acepta esta decisión y la recurre, al interponer ante el Tribunal Supremo un recurso de casación por infracción de la ley, el cual declara que no hay lugar a dicho recurso contra la sentencia de la Audiencia Territorial, en base al considerando siguiente, fundamentalmente.

«CONSIDERANDO: Que la cuestión básica en torno a la cual giró el pleito de que proviene este recurso extraordinario fue la interpretación de la cláusula tercera del contrato de arrendamiento de local de negocio concertado entre los litigantes el 1 de diciembre de 1971, en la que se dice que transcurridos cinco años, dicha renta (que se expresa) será objeto de revisión con sujeción a los índices del costo general de la vida que publica el «Boletín del Consejo Superior de Cámaras de Comercio, Industria y Navegación de España» y en su defecto por los que publica el «Instituto Nacional de Estadística». «Dicha revisión, se dice también, se efectuará sucesivamente cada cinco años, se hará en función del cambio que pueda operarse comparativamente entre los índices que se hayan publicado por aquel Consejo Superior y solamente en su defecto por el aludido Instituto, en las fechas más próximas a la iniciación de la vigencia de este contrato y a la del arrendamiento del correspondiente período de cinco años»; cláusula que fue interpretada por el Tribunal «a quo» en el sentido de que la revisión contractual de renta en ella prevista nace en el momento mismo pactado para llevarla a efecto, con absoluta independencia del mayor o menor tiempo para la revisión señalada, sin que pueda estimarse que el derecho al aumento vaya creciendo de forma continuada, pero independientemente para los diversos períodos de tiempo, cuya suma constituye el total del señalado para llevarse a efecto cada revisión, pues —contiene el quinto considerando de la sentencia recurrida— el derecho al aumento o revisión de la renta surge sólo al cumplirse la totalidad de cada uno de los períodos señalados, como una modificación parcial de la relación contractual, que por lo tanto ha de desplegar sus efectos peculiares únicamente a partir de ese momento; y esta interpretación del contrato, que no ha sido impugnada por el cauce procesal adecuado, ha de ser mantenida por esta Sala; no obstante, el segundo de los motivos del recurso pretende impugnarla a través del número 1.º del artículo 1.692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, acusando la infracción por violación de las normas de hermenéutica contenidas en el artículo 3.º, 1 del Código civil, en relación con el artículo 8.º, 1 del Real Decreto-Ley 18/76, intentando los recurrentes ampararse en la interpretación de esas normas legales con olvido del pacto contractual aludido y de la interpretación del mismo que adoptó la Sala de

instancia, confundiendo el motivo la interpretación de las normas legales con la interpretación de cláusulas contractuales, que se rigen por principios notablemente distintos, y dando al artículo 8.º, 1, del Real Decreto-Ley 18/76 y disposiciones anteriores y posteriores una interpretación que pugna con su texto prohibitivo de otras elevaciones de la renta que las que expresamente autoriza, contenidas en una disposición que se dice ser de carácter provisional y mientras las tendencias inflacionistas no se hayan reducido a niveles soportables por nuestra economía (preámbulo del citado Real Decreto-Ley); lo que está indicando la naturaleza de esta normativa integrante del llamado Derecho económico que actúa con carácter corrector del curso de la economía estableciendo prohibiciones legales, en este caso de libertad de aumento de las rentas afectadas, a través, como pone de relieve el mismo recurso, de abundancia de disposiciones, caracterizadas por su temporalidad y frecuencia, cuya aplicación ha de hacerse respetando los pactos expresos de las partes según lo acordado por las mismas, lo que no pugna ni implica infracción alguna de la realidad social actual del tiempo en que las normas han de ser aplicadas.»

2. LAS CUESTIONES PLANTEADAS Y DECIDIDAS POR ESTA SENTENCIA

Esta sentencia contempla el caso de un contrato de arrendamiento de local de negocio, al cual se le añade una cláusula de revisión de la renta, cuya modalidad es de «estabilización» o «actualización» de la misma, en cuanto que para su alza o baja se remite o adecúa a «los índices del coste general de la vida».

Ahora bien, después de haber visto la ponderada y justa decisión de la primera Instancia, por la conclusión a que llega de mantener el pacto de las partes, si bien ateniéndose a las correcciones concretas, de acuerdo con el mandato legal (Real Decreto-Ley 18/1976, de 8 de octubre), en contraste aparece la absoluta decisión del fallo de la Audiencia Territorial, que, desestima y revoca «íntegramente» la demanda del arrendador absolviendo al arrendatario tanto del pedimento principal como de los subsidiarios, haciendo caso omiso de la relación contractual y de su concreto pacto de revisión de la renta en función de las correcciones legales impuestas por la normativa legal. De este modo, la sentencia de la Audiencia Territorial realiza una nueva tarea de justicia formal, que consiste en rechazar los pedimentos inadecuados e injustos del arrendador, pero sin decidir sobre justicia material o conmutativa del caso.

La decisión del Juzgado de Primera Instancia, si se había adecuado a Derecho, en tanto que rechazó las pretensiones tergiversadas del arrendador sobre una importe inadecuado, respecto a la manera de calcular la cuantía de la renta revisada, y, en cuanto decide sobre el caso concreto con arreglo a la normativa legal imperativamente impuesta por el legislador. En cambio, la Audiencia Territorial sólo toma en cuenta las pretensiones injustas del arrendador, que desestima íntegramente, pero no decide sobre cuál habría de ser la cuantía de la renta revisada, cometiendo el error —a mi juicio— de

revocar «íntegramente» la sentencia apelada, sin haber hecho la distinción de ambas cuestiones, según lo hizo, en parte, el Juzgado. Y, en el mismo error, creo va a incidir la sentencia del Supremo, la cual, a pesar de acoger específicamente los argumentos interpretativos adecuados y justos del Juzgado, incongruentemente, tampoco distingue, en parte, las pretensiones exageradas del arrendador de las que eran correctas respecto a la revisión de la cuantía de la renta según la normativa vigente, concluyendo por decidir únicamente «la desestimación de todos los motivos formulados», sin otra decisión en cuanto a la resolución del conflicto de intereses de las partes.

La tarea o función jurídica del Tribunal Supremo —conviene recordar— no es la de una tercera instancia, sino la de ejercitar su poder crítico en cuanto a si los juzgadores de las instancias previas aplicaron, o no, en su concreto y preciso sentido, las normas imperativas o facultativas del ordenamiento jurídico positivo.

Las normas imperativas dadas por el legislador para los arrendamientos urbanos sobre las limitaciones a la revisión de la renta no fueron consideradas por la Audiencia Territorial para el caso de autos, quien se limitó simplemente —según se transcribe por la sentencia del Tribunal Supremo— a pronunciarse «sobre todos los puntos del súplico de la demanda al desestimar ésta íntegramente, por tanto lo mismo el pedimento principal que los subsidiarios», y absolvió al demandado.

Si bien era justo que el Tribunal de Instancia rechazara los pedimentos inadecuados para revisar la renta, lo que es incongruente es que tanto ese Tribunal Territorial como el Supremo absuelvan al demandado de todas las pretensiones contra él formuladas; para poder absolver al arrendatario de la revisión de la renta hay que declarar la nulidad de la cláusula pactada en el contrato de arrendamiento, sino se está violando tanto el artículo 1.255 del Código civil, como los artículos 97, 98 y 100 de la LAU, que permiten a la autonomía de la voluntad de las partes el establecer libremente la renta, aunque, con las limitaciones en la cuantía establecidas por la normativa especial.

A la presente sentencia del Tribunal Supremo, ante el caso concreto contemplado, le ha bastado referirse de una manera abstracta y general «a la reiterada doctrina de esta Sala de que las sentencias absolutorias no pueden motejarse de incongruentes ni son impugnables por este motivo, porque resuelven todas las cuestiones propuestas y debatidas».

De este modo, en cuanto a la «cuestión general básica en torno la cual giró el pleito», la sentencia muestra una grave contradicción: por una parte, reconoce la correcta interpretación que hace el Tribunal «a quo» en el sentido de la revisión de la renta previsto en la cláusula contractual, mientras que, por otra parte, admite «la desestimación de todos los motivos formulados», dejando sin resolver la cuestión de la revisión de la renta en sus justos límites.

3. EL SENTIDO INTERPRETATIVO EN CUANTO A LA REVISION CONTRACTUAL DE LA RENTA PACTADA

Ante las pretensiones injustas del arrendador, de revisar la renta únicamente de acuerdo con lo pactado, aplicando exclusivamente el valor de los índices escogidos, o bien tres índices de valor diferente de los que se hallaría la media aplicable a partir de la fecha del primer Decreto limitador de los porcentajes de actualización, esta Sentencia de 8 de marzo de 1982, acepta correctamente la interpretación del Juez de Primera Instancia, donde se puntualizó que, respecto al sentido de que la revisión contractual de la renta en ella prevista, «nace en el momento mismo pactado para llevarla a efecto, con absoluta independencia del mayor o menor tiempo para la revisión señalada, sin que pueda estimarse que el derecho al aumento vaya creciendo de forma continuada, pero independiente para los diversos períodos de tiempo, cuya suma constituye el total del señalado para llevarse a efecto cada revisión, pues el derecho al aumento o revisión de la renta surge sólo al cumplirse la totalidad de cada uno de los períodos señalados, como una modificación parcial de la relación contractual, que, por lo tanto, ha de desplegar sus efectos peculiares únicamente a partir de ese momento; y esta interpretación del contrato, que no ha sido impugnada por el cauce procesal adecuado, ha de ser mantenida por esta Sala».

También, con acierto, esta Sentencia no olvida el pacto contractual de las partes, que ha de ser matenido, si bien, de acuerdo con el tenor de las disposiciones especiales limitativas que establece el Real Decreto-Ley 18/1976, acusa la confusión que el arrendador alega en sus pretensiones respecto a la interpretación de las normas legales y la interpretación de las cláusulas contractuales, que se rigen por principios notablemente distintos; además, se advierte, la interpretación tergiversada del arrendador en cuanto al artículo 8.º, 1 de dicho Real Decreto-Ley, que pugna con su texto prohibitivo de otras elevaciones de renta que las que expresamente autoriza, aunque estén contenidas en una disposición que se dice ser de carácter provisional y mientras las tendencias inflacionistas no se hayan reducido a niveles soportables por nuestra economía. Aquí la Sentencia, aunque no alude al fundamento normativo positivo y concreto del artículo 4.2 del Código civil, por el «que las leyes... excepcionales y las de ámbito temporal no se aplicarán a supuestos ni en momentos distintos de los comprendidos expresamente en ellas», en cambio, se explaya con un argumento doctrinal muy del gusto de ciertos sectores intervencionistas y estatistas, para los cuales existe «el llamado Derecho económico que actúa con carácter corrector del curso de la economía estableciendo prohibiciones legales», si bien reconoce que «en este caso la libertad de aumento de las rentas efectuadas, a través, como pone de relieve el mismo recurso, de abundancia de disposiciones, caracterizadas por su temporalidad y frecuencia, cuya aplicación ha de hacerse respetando los pactos expresos de las partes según lo acordado por las mismas, lo que no pugna ni implica infracción alguna de la realidad social actual del tiempo en que las normas han de ser aplicadas».

Efectivamente, según tengo ya examinado para este sector normativo (1), el legislador lo que ha pretendido es limitar coyunturalmente para ciertos sectores, como el de los arrendamientos urbanos, las cuantías de las rentas, pero no prohibirlas. A este respecto, el artículo 8.º 1 del Real Decreto-Ley de 8 de octubre de 1976, disponía: «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».

Así, esta disposición, como las demás análogas que las siguieron para un ámbito determinado y una duración temporal concreta —prorrogándose hasta el pasado año de 1981— para desaparecer en el presente año de 1982 (2) han venido planteando ciertas dudas interpretativas que la propia jurisprudencia ha resuelto adecuadamente, según ocurre con la Sentencia de 20 de noviembre de 1980 (3), donde se toma en cuenta el Decreto-Ley de 17 de noviembre de 1975, respondiendo el recurrente con la significativa actitud de no negar en principio la legitimidad y fuerza obligatoria de lo acordado y, simplemente oponer reparos a la cifra reclamada que estimaba excesiva a la vista de lo ordenado en este Decreto-Ley, que la sentencia aplica «prescindiendo de pautas finalistas, puesto que sólo viene a «limitar el *quantum* de los incrementos de las rentas en los arrendamientos urbanos en situación de prórroga legal que sean procedentes de pacto expreso de las partes. También, cuándo la Sentencia de 30 de enero de 1981 (4) deja de aplicar dicha normativa especial y tan sólo se calcula la revisión de la renta sobre la cantidad inicial de la renta pactada y no sobre su aumento acumulativo. Además, la Sentencia de 11 de abril de 1981 (5), que proclama el carácter de continui-

(1) Cfr.: mi estudio *La nueva normativa sobre el aumento y la liberalización de las rentas actualizadas en los contratos de arrendamiento urbano*, en ADC, XXXIV-2 (1981), p. 377 ss.

(2) V. Real Decreto-Ley 15, de 12 de noviembre de 1980, convalidado por la Resolución de 26 de diciembre de 1980, cfr. mi obra: *Arrendamientos urbanos con renta actualizada*, 4.ª ed. Pamplona, 1982, p. 141 ss.

(3) V. mi comentario *La validez o nulidad de las cláusulas de elevación de la renta en los arrendamientos urbanos* (Comentario a la sentencia del Tribunal Supremo de 20 de noviembre de 1980), en ADC, XXXV-2 (1982), página 520.

(4) V. mi comentario: *El pacto de actualización de la renta de un local de negocio: su aumento no acumulativo* (Comentario a la Sentencia del Tribunal Supremo de 30 de enero de 1981), en ADC, XXXV-1 (1982) p. 224 ss.

(5) En contra, mi comentario: *Limitaciones legales a la renta pactada con cláusula de actualización en un arrendamiento de local de negocio* (Comentario a la Sentencia del Tribunal Supremo de 11 de abril de 1981), en ADC, XXXV-4 (1982), p. 1220. También, TRUÁN DE PINEDA: *Las cláusulas de*

dad y uniformidad del régimen de esta legislación especial frente a la pretensión del arrendador en cuanto a una aplicación aislada y compartimentada respecto a los efectos del pacto de estabilización, al igual que se pretendió en la presente Sentencia.

4. LA DOCTRINA DEL TRIBUNAL SUPREMO EN GENERAL Y LA DEL CASO CONCRETO EN PARTICULAR

Esta Sentencia de 8 de marzo de 1982, resolverá que no hay lugar al recurso de casación por infracción de ley, frente a la Audiencia Territorial, por lo cual, se referirá de un modo general a su propia doctrina jurisprudencial, en base a las dos alegaciones concretas que se le formulan: a) La infracción por violación de las normas de hermenéutica contenidas en el artículo 3.º, 1 del Código civil, en relación con el artículo 8.º, 1 del Real Decreto-Ley 18/1976; b) La no aplicación de la Ley con equidad.

En cuanto a la infracción que el arrendador acusa a la Audiencia Territorial de no haber interpretado el Real Decreto-Ley 18 de 1976, de acuerdo con lo dispuesto en la normativa del artículo 3.1 del Código civil, el Tribunal Supremo le advierte correctamente que no puede hacer valer sus propios criterios ni frente a lo que pactó, ni contra el texto prohibitivo de aquellas elevaciones de la renta que no sean expresamente autorizadas.

Ahora bien, la Sentencia del T. S. en vez de sacar las consecuencias concretas de su justo criterio interpretativo para el caso de autos, lo que hace es explayarse sobre la naturaleza de esta especial normativa económica y temporal, así como el modo de utilizar ciertos elementos en la interpretación normativa.

En cuanto a la naturaleza de la especial normativa económica, la Sentencia advierte que no existe una violación de las normas de hermenéutica contenidas en el artículo 3.1 del Código civil en relación con el artículo 8.1 del Real Decreto-Ley 18 de 1976. Según queda expuesto, la Sentencia se refiere a cómo el arrendador olvida el pacto y la interpretación que del mismo adoptó la Sala de Instancia, además de no ajustarse a exigir aquellas elevaciones de la renta que no sean las expresamente autorizadas por la normativa especial y temporal; pero, frente a estas exigencias injustas del arrendador, la Sentencia no concreta las que resultarían justas por la aplicación de dicho pacto y las marcadas por esa normativa especial y temporal. Según queda visto, la sentencia solamente abundará en que es «esta normativa integrante del llamado Derecho económico», «cuya aplicación ha de hacerse respetando los pactos expresos de las partes según lo acordado por las mismas, lo que no pugna ni implica infracción alguna de la realidad social actual del tiempo en que las normas han de ser aplicadas, puesto que como ha declarado esta Sala (Sentencias, entre otras, de 14 y 23 de febrero de 1976) la utilización del elemento sociológico en la interpretación normativa

estabilización de los contratos de arrendamiento de fincas urbanas, en «Boletín Informativo de la Cámara Oficial de la Propiedad Urbana de Valencia», 351 (abril 1982), p. 6.

exige que a su través no se llegue a inaplicar la ley o a modificarla, que se refiera a ideas o tendencias que no se hallen en estado de nebulosa y que en su caso se proceda con mucho tino y prudencia».

Con estos razonamientos se desestimará el recurso y, en cuanto al otro motivo alegado por el arrendador, de que no se había procedido con equidad en la aplicación de la Ley, tal como se preceptúa por el artículo 3.º 2 del Código civil «de que habrá de ponderarse en la aplicación de las normas», la Sentencia, con razón, se opondrá, advirtiendo que «la norma citada exige para que las resoluciones de los Tribunales puedan descansar de manera exclusiva en la equidad que la ley expresamente lo permita, lo que no ocurre en el caso ahora contemplado, previsión legal justificada, porque en la aplicación de la equidad hay un matiz de creación jurídica superior a la mera aplicación de una norma vigente, y, por ello, la ley ha de mandarlo expresamente, concediendo al juez el poder discrecional o facultad de decidir en equidad, evitando así los peligros que podrían derivarse en la interpretación de la ley por una excesiva inclinación a esta cláusula general de equidad que podría llegar, de no adoptar cautelas legislativas para prevenir aquéllos, a la creación de un derecho de aplicación alternativo con el directamente derivado de las leyes».

Esta Sentencia, después de habernos razonado y reconocido la correcta interpretación al caso concreto dada por el Juez de Primera Instancia, en cuanto al pacto contractual y la legislación especial, no hace salvedad alguna y confirma la posición desestimatoria total de la Audiencia Territorial. De este modo, los efectos reales de un pacto de revisión de la renta y las prescripciones legales en cuanto a la modificación de la cuantía de dicho pacto resultan inaplicados y sin una concreción en cuanto a su ejecución.

Si el ejercicio y aplicación de la justicia sólo sirve para conseguir resultados formales y la exposición de determinados conceptos y sus aclaraciones y, no para establecer la medida de los intereses de las partes, estamos olvidando no sólo la auténtica dimensión social del Derecho, sino la auténtica realización conmutativa de dicha justicia, el «suum quique tribuere».

J. BONET CORREA