

# JURISPRUDENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO

## I. Sentencias comentadas

### **ALGUNAS CUESTIONES SOBRE LAS CLAUSULAS DE REVISION DE RENTA EN LOS ARRENDAMIENTOS URBANOS**

(Comentario a la Sentencia del Tribunal Supremo de 13 de mayo de 1986)

#### SUPUESTO DE HECHO

La Comunidad de Propietarios de la calle Capitán Haya n.º 35 de Madrid era propietaria de un local comercial sito en la planta baja de la citada finca, con fachada por un lado a la calle Capitán Haya y por otro a la calle Sor Angela de la Cruz. Dicho local había sido arrendado en 1972 a la entidad A, y el contrato contenía una cláusula de revisión de renta que literalmente establecía lo siguiente:

«En el supuesto de prórroga señalado en la estipulación anterior, la renta pactada se modificará cada tres años en el porcentaje de variación del índice general del coste de vida en Madrid publicado por el Instituto Nacional de Estadística. La primera revisión para el cómputo del incremento se empezará a contar a partir del 1.º de noviembre de 1975.»

A su vez, se había pactado en el contrato que la renta a exigir el primer año de vigencia sería de 118.275 pesetas, y el segundo año y sucesivos de 157.700 pesetas mensuales.

Correspondía por tanto haber efectuado una revisión en noviembre de 1975, otra en noviembre de 1978, otra en noviembre de 1981, y así sucesivamente.

Tales revisiones no se efectuaron, sin embargo, en los momentos correspondientes, ni por el total correspondiente, lo que motivó que en 1982 la arrendataria pagara una renta de únicamente de 198.000 pesetas mensuales.

La revisión de noviembre de 1981 tampoco había sido efectuada, y así las cosas, la arrendataria practica esa revisión en junio de 1982, comunicando a la arrendataria la renta que a partir del mes de julio de 1982 regiría el contrato hasta noviembre de 1984, fecha en la que correspondía una nueva revisión. Tal renta era de 284.724 pesetas mensuales. La arrendataria se opuso a dicha revisión dentro del plazo de treinta días que señala el artículo 101.2.2 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

Sobre estas bases la arrendadora formuló demanda incidental ante el Juzgado de 1.ª Instancia n.º 21 de los de Madrid, solicitando: a) que se declarase la legitimidad y validez de la revisión de renta efectuada; b) que se condenase a la arrendataria a

pagar la diferencia mensual entre la renta antigua, 198.000 pesetas, y la renta revisada, 284.724 pesetas.

A esta demanda contestó la arrendataria con los siguientes argumentos, que son, en definitiva, la base del pleito: a) la cláusula de revisión pactada en el contrato era nula, pues no contemplaba la hipótesis de disminución de la renta, y sí únicamente la de incremento; b) la revisión se había practicado sobre la renta acumulada, es decir, sobre la renta de 198.000 pesetas derivada de varias revisiones, siendo así que habría debido practicarse realmente sobre la renta pactada en el contrato, esto es, 157.000 pesetas; c) la revisión abarcaba el periodo noviembre 1978/noviembre 1981, fechas en las que estaba vigente el último de los decretos «limitadores» de renta, el Real Decreto-Ley n.º 15/80 de 12 de diciembre, aplicable desde el 1 de enero de 1981, a los arrendamientos de locales de negocio, y cuyo artículo 2.2 establecía que «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 1980 o posterior que lo sustituya en su caso», razón por la cual la revisión sólo se podría llevar a cabo, en su caso, a partir del 1 de enero de 1980, y no desde el 1 de noviembre de 1978; d) la revisión no podía entrar en vigor en julio de 1982, sino en agosto de 1982, pues la Ley de Arrendamientos Urbanos señalaba que transcurridos los treinta días siguientes al de la notificación de la revisión, el arrendador podría, en su caso, en el siguiente período de renta, aplicar la revisión.

El Juzgado de 1.ª Instancia n.º 21 de los de Madrid dictó Sentencia estimando parcialmente la demanda, con el siguiente fallo: «a) procede la revisión pactada de la renta de 198.000 pesetas que se fija como renta pactada al solicitar la revisión de la actora, tomando como índice inicial el correspondiente al mes de enero de 1980, cuya cantidad se determinará en ejecución de sentencia; b) el demandado abonará al actor la cantidad correspondiente a los meses de agosto, septiembre y octubre de 1982, así como las demás diferencias de rentas correspondientes a los meses durante los cuales se sustancie este pleito, cantidad que se determinará en ejecución de Sentencia, aplicando lo establecido en el párrafo anterior; c) no se hace pronunciamiento expreso en cuanto a costas».

La arrendataria interpuso contra esta Sentencia recurso de apelación, al que se adhirió la arrendadora. La Audiencia Territorial dictó Sentencia desestimando el recurso de apelación de la entidad A, y admitiendo la adhesión al recurso de apelación por la arrendadora, en los siguientes términos: «Desestimamos el recurso de apelación interpuesto por el Procurador D. Carlos de Zulueta y Cebrián, en representación de la entidad A, contra la Sentencia dictada el 2 de marzo de 1983 por el Magistrado-Juez de 1.ª Instancia n.º 21 de los de Madrid, la que confirmamos en los pronunciamientos recurridos, y revocamos dicha resolución en cuanto limita a los meses de agosto, septiembre y octubre de 1982, la revisión de renta pretendida por la actora, y ordenamos que se incluya en dicha revisión el mes de julio del citado año 1982, y que se proceda a la revisión correspondiente a los períodos de 1978 y 1979, conforme a las disposiciones legales de aplicación en dichas épocas, particulares en los que estimamos la pretensión articulada por la Comunidad demandante en su adhesión al recurso, sin expresa condena en costas».

Contra esta Sentencia la arrendataria interpuso recurso de casación basado en seis motivos y reproduciendo básicamente sus argumentos anteriores. El Tribunal Supremo estima el sexto de los motivos y falla de la siguiente manera: «Ha lugar parcialmente al recurso de casación. Se casa y anula la Sentencia de la Sala Segunda de lo

Civil de la Audiencia Territorial de Madrid sólo en el particular que manda incluir el mes de julio de 1982 en la revisión de renta postulada, que quedará por tanto fuera de la misma. No se hace expresa imposición de costas en ninguna de las instancias y en el presente recurso».

## COMENTARIO

### 1.º *Sobre la validez o nulidad de la cláusula de revisión de renta pactada en el contrato*

Recordemos el tenor de dicha cláusula: «En el supuesto de prórroga señalado en la estipulación anterior, la renta pactada se *modificará* cada tres años en el porcentaje de variación del índice general del coste de vida en Madrid publicado por el Instituto Nacional de Estadística. La primera revisión para el cómputo del *incremento* se empezará a contar desde el 1.º de noviembre de 1975».

En 1982, cuando comienza el pleito, el caballo de batalla de la arrendataria era la nulidad de la citada cláusula. En 1986, cuando se produce la vista del recurso de casación, el Tribunal Supremo ha dejado ya tan claro el tema de la nulidad o validez de las cláusulas de revisión de renta que en el acto de la vista la arrendataria da por buena la cláusula y renuncia a su primer motivo de casación, destinado precisamente a argumentar sobre la nulidad de dicha cláusula. Pero, ¿qué ha pasado entre esas dos fechas? Pues ha pasado que en 1982, y realmente mucho antes, cualquier inquilino que se preciera y con ganas de causar problemas a su arrendador, se había aprendido un soniquete en materia de arrendamientos urbanos: las cláusulas de revisión de renta que sólo contemplen el aumento de la misma en función del índice pactado, y no previeran simultáneamente la disminución de la renta en caso de disminución del índice en cuestión, eran nulas. Es decir, si la cláusula de revisión no contenía el tándem mágico «aumento-disminución», la cláusula era nula.

Ignoraban sin duda los inquilinos que la razón de sanción de la nulidad de las cláusulas de elevación de renta, que tan condensadamente se expresaba, era como es sabido (1), lógica, y desde luego más profunda: se había partido por los tribunales de la necesidad de distinguir de entrada entre las cláusulas de estabilización y las cláusulas de elevación de renta, afirmando la validez de las primeras en cuanto conseguían una armonización del valor de las prestaciones entre arrendador y arrendatario y declarando la nulidad de las segundas en base al principio de protección de la prórroga forzosa del arrendatario, pues en aquellos contratos en que se pactaban subidas constantes y regulares, la renta podría hacerse tan onerosa para el arrendatario que conculcara su derecho a la prórroga forzosa, debiendo abandonar el local o vivienda por no poder abonar su renta.

Este era el principio: y el principio era lógico, pues se buscaba evitar la vulneración de una norma imperativa como era el artículo 57 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, que establecía el derecho de prórroga forzosa. Lo que ocurrió fue que con

---

(1) RAJOY SOBREDO: «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». Anuario Derecho Civil, octubre-diciembre, 1973, pp. 1027-1059.

MANZANARES SECADES: «En torno a la validez o nulidad de las cláusulas de elevación de renta de los arrendamientos urbanos». Revista Derecho Privado, diciembre, 1985, pp. 1036 y ss. Vid. especialmente la bibliografía citada en este trabajo.

demasiada frecuencia y ligereza los tribunales aplicaron como regla fija lo que sólo era un principio, y se pasó de considerar nulas las cláusulas de elevación de renta que significaran una situación abusiva y una conculcación de la ecuación «renta-prórroga forzosa» a considerar nulas todas aquellas cláusulas de revisión que sólo preveían el aumento de renta en función de un índice, independientemente de si en ese caso concreto el incremento de renta era tan importante que hacía peligrar la ecuación «prórroga-renta» (2).

Como ya apuntábamos en otro lugar (3), es cierto que había habido Sentencias del Tribunal Supremo que habían tratado el tema de la validez o nulidad de las cláusulas de elevación de renta con distinto criterio, pero eran una minoría: Sentencias de 18 de febrero de 1971, 20 de diciembre de 1972, 23 de abril de 1973, 26 de diciembre de 1973. Pero señalábamos que donde se había planteado el tema más innovadoramente era en las Audiencias, que habían apuntado la idea de que la cláusula que atiende solamente a una elevación, justificada por las circunstancias socioeconómicas y por el impacto de una inflación difícilmente regresiva, no es de por sí nula de pleno derecho, puesto que ni constituye un acto contra ley ni existe norma que lo prohíba; si bien es cierto que tales cláusulas pueden encerrar o encubrir una actuación de mala fe, un abuso de derecho o un fraude de ley, en cuanto ponen en manos del arrendador la posibilidad de convertir en onerosa la prestación exigible, rompiendo la ecuación prórroga-renta y compeliendo al arrendatario a renunciar a su derecho por imposibilidad económica, circunstancias todas ellas que ha de evaluar el juzgador en cada caso concreto. Como ejemplos de esta línea de pensamiento se podrían citar las Sentencias de las Audiencias Territoriales de La Coruña de 7 de abril de 1981, Oviedo de 2 de diciembre de 1982, o Albacete de 23 de marzo de 1983. En la misma línea, la Sentencia de 1.ª Audiencia Provincial de Madrid de 25 de noviembre de 1985 declaró la validez de una cláusula de revisión que estipulaba: «de acuerdo ambas partes, la renta pactada en la cláusula quinta aumentará cada dos años en 36.000 pesetas anuales». Refiriéndose a la validez o nulidad de esta cláusula, la Audiencia señala que «la jurisprudencia del Tribunal Supremo ha ido evolucionando en esta materia, y si bien en un principio había negado validez a aquellas cláusulas de estabilización que contuvieran únicamente referencia del aumento de renta, posteriormente las admitió, aunque expresamente no contemplaran variaciones a la baja (Sentencias de 31 de octubre de 1983, 22 de junio de 1984, 23 de enero y 11 de marzo de 1985), hasta llegar a la recientísima Sentencia de 21 de octubre de 1985, que da lugar

---

(2) Como un ejemplo de esta segunda actitud, pueden verse, entre otras, las Sentencias del Tribunal Supremo de 21 de diciembre de 1970 y 16 de junio de 1973, según las cuales, «sea cual sea el sistema de actualización que se estipule entre las partes, sólo será válido cuando realmente sirva de medio para la actualización de la renta, y que no lo será, en cambio, cuando únicamente implique una posible y constante elevación de rentas, sin posibilitar a la vez una disminución de ellas para el supuesto contrario en que baje el coste de la vida o el importe de los salarios o el valor de los artículos o índices que se fijen como núcleos reguladores. Y en el mismo sentido la sentencia del Tribunal Supremo de 13 de febrero de 1980 que declara nula una cláusula de revisión de un contrato de arrendamiento de una nave industrial en 1970 en la que se conviene que la renta pactada de 30.000 pesetas mensuales experimentaría a partir del segundo año un incremento del 3% anual. La cláusula para el Tribunal supremo está viciada de ilicitud, por cuanto comporta una elevación escalonada e indefinida que vulnera el derecho de prórroga concedido por la ley al arrendatario, pues su ejercicio habría de resultarle «antieconómico» por su «excesiva onerosidad».

(3) Vid. mi trabajo citado en nota 1.

al recurso de casación contra la Sentencia de la Audiencia, confirmatoria de la del Juzgado, que habían negado validez a la cláusula de un contrato en la que el arrendatario renunciaba al derecho a novar la renta estipulada, rebajándola, por motivos fiscales o de otra índole, admitiendo la validez de esta cláusula en virtud del principio de libertad de contratación, lo que si se traduce al supuesto del presente litigio, no ofrece duda que la voluntad concorde de las partes fijó una renta inferior a la que normalmente se abona en un piso de las dimensiones, características y ubicación del arrendado, teniendo en cuenta el aumento bianual pactado, por lo que la supresión de éste supondría no sólo alterar el acuerdo, sino la progresiva desvalorización de la renta pactada con aquella condición, lo que es conforme al citado principio de libertad de contratación, y que no se opone de hecho a ningún otro derecho irrenunciable».

Es claro, pues, que esta Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid rompe con la línea tradicional de jurisprudencia en el sentido de que las cláusulas de revisión que no previeran la disminución de la renta debían ser declaradas nulas (4). Es más, en este caso se había pactado en el contrato un incremento progresivo anual de 36.000 pesetas y, a pesar de ello, la Sentencia declara válida la cláusula, atendiendo a que la renta que se abonaba por el inquilino era muy inferior a la renta de mercado por una vivienda de esas características y en esa zona (se trataba de un piso

---

(4) Resulta poco clarificadora la cita que esta Sentencia efectúa de la Sentencia del Tribunal Supremo de 31 de octubre de 1983 como antecedente o apoyo de la tesis que la Audiencia de Madrid sostiene. En efecto, la Sentencia del Tribunal Supremo de 31 de octubre de 1983 contemplaba un contrato con la siguiente cláusula de revisión: «cada tres años se procederá a la revisión de la renta, para lo que se tendrán en cuenta los índices ponderados de carestía que publica el Instituto Nacional de Estadística». La cláusula fue declarada válida por la Audiencia y por el Tribunal Supremo, que afirmó: «cláusula ésta que se interpreta en el sentido de proclamar, contrariamente a lo por el demandante recurrente postulado, su validez y eficacia, dado que en su baja de índices de vida» (...) «lo cierto es que de su redacción y literalidad no puede proclamarse, como el aquí recurrente pretende, que sólo las alzas se prevean a efectos revisorios de la renta, sino que lo que establece es una revisión trienal, para lo que se han de tener en cuenta los índices ponderados del Instituto Nacional de Estadística, tanto en supuestos de alza como de baja, razonamiento que justifica el pericipo del segundo motivo».

Y evidentemente afirmar eso no es lo mismo que afirmar la validez de una cláusula de revisión que sólo contemple la posibilidad de revisiones al alza.

Más clarificadora aparece la Sentencia del Tribunal Supremo de 23 de enero de 1985, que declara la validez de la siguiente cláusula: «En caso de prórroga legal de este contrato, la renta o precio del arrendamiento se revisará cada tres años, contando a partir de la fecha del otorgamiento del presente contrato. La elevación de renta se hará teniendo en cuenta la variación de los índices ponderados del costo de vida según el Instituto Nacional de Estadística». El Tribunal Supremo reconoce que la cláusula es válida porque no impide al arrendatario la posibilidad de disminución de la renta, puesto que la cláusula dice que la renta «se revisará», si bien la previsión del aumento es la más lógica o razonable, como desgraciadamente demuestra la experiencia. Y a continuación añade que hay que huir de interpretar el texto contractual de modo rígido y literal sólo porque no se exprese la posibilidad de revisión a la baja.

Esta Sentencia ha sido comentada por BONET CORREA en el *Anuario Derecho Civil*, octubre-diciembre, 1985, pp. 1081 y ss., haciendo hincapié en el nuevo giro interpretativo del Tribunal Supremo ante una cláusula contractual en que se pacte la elevación de la renta (aunque en el caso de la Sentencia no era exactamente así), y señalando cómo en 1975, el Tribunal Supremo, en su Sentencia de 28 de octubre, enjuiciando una cláusula con una redacción prácticamente idéntica, había declarado la nulidad de dicha cláusula precisamente por no prever la posible disminución de la renta.

de 300 metros cuadrados en el Paseo de la Castellana de Madrid), atendiendo a lo exiguo del incremento pactado (3.000 pesetas mensuales) y atendiendo, en definitiva, a que el derecho de prórroga forzosa del inquilino no sufría en este caso el más mínimo peligro.

Un punto de inflexión importante en esta cuestión de la validez o nulidad de las cláusulas de elevación de renta lo constituye la Sentencia del Tribunal Supremo de 21 de octubre de 1985 (5). Esta Sentencia conoció de un supuesto en el cual los arrendadores de un local de negocio solicitaban la declaración de validez de una cláusula de revisión de renta que establecía lo siguiente: «CUATRO: La renta pactada se incrementará bienalmente en un porcentaje igual al aumento en el coste de la vida, según los índices publicados oficialmente por el Gobierno, a través del Instituto Nacional de Estadística u organismo que le sustituya. Dicho incremento podrá ser exigido, sin necesidad de previa notificación ni cumplimiento de ningún otro requisito en el mes siguiente a su publicación, siempre que este contrato de arrendamiento lleve al menos un año en situación de prórroga legal. Los aumentos que experimente la renta en razón de la causa expuesta serán compensados con los autorizados por el Gobierno para los arrendamientos urbanos». Y la cláusula QUINTA del contrato señalaba: «El arrendatario hace expresa y formal renuncia al derecho que pudiera corresponderle al novar la renta estipulada, rebajándola por motivos fiscales o de cualquier otra índole».

La parte demandada sostenía que la cláusula de revisión era nula al contemplar únicamente la posibilidad de aumento de la renta, no sólo porque la cláusula de revisión se refería únicamente al supuesto de incremento de la renta, sino porque además en la siguiente cláusula el arrendatario renunciaba al derecho que pudiera corresponderle a cualquier reducción de renta. Tanto la Sentencia del Juzgado de 1.ª Instancia como la de la Audiencia Territorial desestimaron la pretensión de los arrendadores, considerando nula la cláusula de revisión. Sin embargo, el Tribunal Supremo estimó el recurso de casación interpuesto, declarando la validez de la cláusula. La importancia de la Sentencia no estriba tanto en el hecho de que el Tribunal Supremo declare la validez de una cláusula de elevación de renta —cosa que ya había hecho en otras ocasiones—, sino en la doctrina que sienta y en la argumentación que desarrolla para llegar al fallo, muy distinta realmente de la que había venido siendo habitual en el Tribunal Supremo al enfrentarse con este tipo de cláusulas. La Sentencia establece lo siguiente:

«3.º La argumentación que sirve de base al presente recurso no es otra, por tanto, que la relativa a la validez o ineficacia de dichas cláusulas, tema atractivo, por cuanto en él se combinan aspectos trascendentes dada su proyección, tanto al ámbito estrictamente jurídico como al económico y el social, puesto que en él se ven implicados dos sectores sociales merecedores de protección, el de los arrendadores y el de los arrendatarios, cuyos derechos han pasado a través de los cuatro últimos decenios por momentos de desigual trato legal, lo que obligó a los tribunales, en cumplimiento de la función interpretativa de las normas para aplicarlas al caso controvertido, a procurar, tanto que el fiel de la balanza no se inclinara en demasía a uno u otro lado, como a evitar en la medida de lo humanamente posible el estancamiento o desfase

---

(5) Vid. comentario de FUENTES LOJO a esta Sentencia en «La Ley», 1986, R. 5.978.

del binomio rentas-coste de vida, y que el arrendatario pudiera ser compelido, a través de dichas cláusulas, al auténtico abandono de un derecho arrendaticio irrenunciable, el de prórroga, de acuerdo todo ello con lo dispuesto en el artículo 3.1 del Código civil, y en el sentido finalístico que el Derecho como forma de vida social tiene.

4.º Prueba de esas dificultades y esfuerzo hermenéutico en la ardua tarea de resolver la lucha de intereses contrapuestos y acomodación del ius a sus verdaderos fines, es la evolución de la doctrina de esta Sala sobre el tema, que precisamente para impedir o cuando menos cortar esa implícita renuncia al derecho de prórroga forzosa, mediante una interpretación sociológico-económica del artículo 98 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, *comenzó negando validez* a las «cláusulas de estabilización» que contuvieran únicamente referencia al aumento de la merced arrendaticia, *para pasar en los últimos tiempos, y ante la necesidad de evitar también en la medida de lo posible, el desfase merced arrendaticia-coste de vida a admitir su eficacia* cuando las mismas, si bien contuvieran sólo referencia al alza de la renta, ésta fuese motivada por las alteraciones del nivel de vida marcadas por los organismos oficiales, al entender que en ellas debían considerarse comprendidas las variaciones a la baja (Sentencias 31 de octubre de 1983, 22 de junio de 1984, 23 de enero y 11 de marzo de 1985).

Siguiendo la idea marcada en el fundamento tercero y en el precedente en orden a la finalidad del Derecho y la función de los Tribunales, esta Sala, cumpliendo la labor hermenéutica que le señala el artículo 3.1 en relación con el 1.6 del Código civil, y en aras de la seguridad jurídica, pieza fundamental de la Administración de Justicia cuando de crear jurisprudencia se trata, ha realizado de modo lento, pero constante, una interpretación y aplicación prudente y ponderada de las «cláusulas de estabilización» en los arrendamientos urbanos, atendiendo a esas circunstancias económicas y sociales del momento histórico que señala el artículo 3.1 del Código civil a la vez que con el adecuado respeto para los intereses en juego, para conseguir lo cual se hace preciso que la interpretación de dichas cláusulas haya de realizarse en íntima conexión con el principio de libertad de contratación, así como con las limitaciones que a tales efectos señala el artículo 1.255 del Código civil, limitaciones que, en estos casos, han de entenderse en relación con la única renuncia de derechos que la Ley de Arrendamientos Urbanos prohíbe expresamente.»

Y con base en estos razonamientos, el Tribunal Supremo estableció la validez de una cláusula de revisión que sólo preveía el aumento de la renta.

La referencia explícita de los arrendadores como un sector social también —junto a los arrendatarios— *necesitado de protección y tutela, la constatación de la validez de las cláusulas de elevación de renta basadas en índices de coste de vida y la necesidad de interpretar tales cláusulas atendiendo a las circunstancias económicas y sociales del momento histórico —en vez de atender al tenor literal de las mismas y a si aparecía o no el término «disminución»—* nos demuestran que estamos ante una Sentencia realmente innovadora en esta materia.

Y así llegamos a la cláusula de revisión analizada en la Sentencia objeto de este comentario. Su redacción era prácticamente idéntica a la de la cláusula declarada válida en la Sentencia del Tribunal Supremo de 23 de enero de 1985 antes citada. A pesar de haber renunciado la parte recurrente al primer motivo de recurso, el Tribu-

nal Supremo aprovecha la oportunidad para volver a sentar jurisprudencia sobre esta materia, y tras reiterar el contenido de la sentencia de 21 de octubre de 1985 citada añade: «De lo expuesto se infiere que la validez de la cláusula de estabilización surge del mandato de los artículos 1.255 del Código civil y 97 y 98 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, sin que pueda ser óbice actualmente a esta conclusión la que anteriormente fue razón legal y de equidad en el contenido doctrinal de la jurisprudencia, que en otros tiempos cumplió una finalidad social justa en orden a que el incremento de rentas suponía o podía suponer una incidencia entre renta y prórroga obligatoria contractual, con eventual infracción de normas «*ius cogens*», pues esta apreciación ha sido superada según se indica en la trayectoria de la moderna doctrina, cuya eclosión ha sido legalmente expresada en el artículo 9 del Real Decreto-Ley 2/1985 de 30 de abril, con la supresión de la prórroga forzosa para los contratos que se celebren a partir de su entrada en vigor, dato que se indica a los solos efectos de corroborar la variación circunstancial económico-social de la realidad actual, cuyo sentido ha de ser acogido por los Tribunales en la interpretación de las normas por imperativo del artículo 3.1 del Código civil, que prescribe el anquilosamiento de la doctrina jurisprudencial».

La Sentencia es importante a mi juicio porque profundiza de forma clara en la línea abierta por las Sentencias de las Audiencia Territoriales antes citadas y concretada después en la Sentencia del mismo Tribunal de 21 de octubre de 1985. De ella se deduce en primer lugar que la validez de una cláusula de estabilización —o de elevación de renta— ha de comprobarse a la luz de los límites del artículo 1.255 del Código civil; por tanto, sólo cuando una cláusula de revisión contemple unos aumentos que constituyan abuso de derecho o fraude de ley, la cláusula de revisión (como cualquier otra cláusula) podrá ser declarada nula. En segundo lugar, queda superada la doctrina jurisprudencial clásica en esta materia de que es nula la cláusula de revisión que no previera el supuesto de disminución de la renta: esa «finalidad justa» de protección al arrendatario está ya superada, y prueba de ello es que el Real-Decreto-Ley 2/85 de 30 de abril ha suprimido la prórroga forzosa. En tercer lugar, hay que atender a la realidad social, a sus variaciones económicas y a las circunstancias concretas de cada caso a la hora de enjuiciar las cláusulas de revisión, puesto que el contrato de arrendamiento es un contrato bilateral y recíproco en el que ha de conservarse el principio de equivalencia de las prestaciones, principio que queda destruido si se congela la actualización de la renta del arrendatario, pues el valor adquisitivo de la renta que reciba el arrendador será cada vez menor. Y en cuarto lugar, la desaparición de la prórroga forzosa para los contratos celebrados después del 30 de abril de 1985 significa un cambio radical en este tema: significa, de entrada, la desaparición del principio de defensa a ultranza del arrendatario. Significa, además, que en un contrato de arrendamientos celebrado por tiempo determinado (por ejemplo, tres años) las partes podrán pactar la renta que quieran para cada año, incluso con aumentos constantes (el primer año, 360.000 pesetas anuales; el segundo, 480.000 pesetas anuales; y el tercero, 600.000 pesetas anuales), así como prever índices con arreglo a los cuales se incrementará la renta, en su caso, sin preocuparse de la nulidad de tales cláusulas (como ocurría antes) salvo en caso de contravención del artículo 1.255 del Código civil, pues ya no existe esa norma de «*ius cogens*» —derecho de prórroga forzosa— que había que respetar. Y significa también que incluso en caso de que las partes pacten una prórroga obligatoria para el arrendador y potestativa para el arrendatario, los anteriores argumentos seguirán siendo válidos, pues no se trata de una pró-



rroga impuesta por la ley, sino de una prórroga libremente pactada por las partes y sometida a las convenciones que éstas deseen.

2.º *La revisión de la renta ¿debe realizarse sobre la renta base o sobre la renta acumulada?*

Esta era la segunda de las cuestiones que planteaba la arrendataria, estructurada en los motivos 2.º, 3.º y 4.º del recurso. La cláusula de revisión de renta del contrato señalaba que «la renta pactada se modificará cada tres años». La arrendataria recurrente entendía que «la renta pactada» era la de 157.000 pesetas mensuales fijada en el contrato. La Audiencia había ya rechazado este argumento afirmando que se había producido una novación modificativa en el contrato de las previstas en el artículo 1.203 del Código civil, de forma que la inicial renta contractual quedaba sustituida por la novada después de haberse efectuado la revisión. En definitiva, «renta pactada» no es sólo la renta inicialmente fijada en el contrato, sino también la renta ya revisada, puesto que la revisión se lleva a cabo por acuerdo de las partes, y en este sentido es una modificación en uno de los elementos esenciales de la obligación (artículo 1.203-1.º del Código civil), como es precisamente la renta a pagar.

El Tribunal Supremo acepta este argumento de la Audiencia y trae a colación la doctrina sentada en idéntica cuestión por la Sentencia del Tribunal Supremo de 22 de abril de 1984 (6): «... que lo pretendido no es otra cosa que mantener la equivalencia entre la renta pactada y las incidencias del coste de la vida durante toda la duración del contrato, preservando tales prestaciones que entrañan la merced arrendaticia de futuras y previsibles alteraciones dinerarias; *por lo que para cada incremento ha de tomarse en cuenta como básico el resultado de la variación precedente, y no la inicialmente pactada*». Y tras sentar esto, añade el Tribunal Supremo en la Sentencia que ahora comentamos: «a lo que cabe añadir que precisamente la novación pactada eventualmente para las posibles incidencias del coste de la vida o de los precios de consumo, de no aplicarse partiendo de la precedente renta actualizada —fruto de convención— supondría un desfase con fractura grave de la equivalencia en las prestaciones.

Es decir, que tanto una como otra Sentencia ponen de manifiesto que la finalidad de las actualizaciones de renta es preservar la equivalencia entre la renta pactada y las incidencias del coste de vida; o lo que es lo mismo: que la renta que perciba el arrendador a lo largo de la vida del contrato tenga el mismo poder adquisitivo que la renta inicialmente pactada. Y para conseguir este objetivo es evidente que la revisión debe efectuarse sobre la renta actualizada, porque de otra manera, si la actualización debiera hacerse sobre la renta que inicialmente pagara el arrendatario, paulatinamente el valor de la renta percibido por el arrendador iría siendo menor, «con fractura grave en la equivalencia de las prestaciones» (7).

---

(6) Vid. el comentario de BONET CORREA a esta Sentencia en *Anuario Derecho Civil*.

(7) Ello no obstante, es perfectamente admisible que las partes pacten que la renta sobre la que se deberán efectuar las sucesivas revisiones sea la renta base, esto es, la renta inicialmente pactada en el contrario, y no la renta actualizada. Así lo entendió, por ejemplo, la sentencia del Tribunal Supremo de 30 de enero de 1981 al enjuiciar una cláusula de revisión que establecía que «la cantidad mensual de 47.000 pesetas fijada como renta será objeto de revisión...». En este caso el Tribunal Supremo rechazó la pretensión del arrendador de practicar la revisión acumulativamente, es decir, sobre la renta ya revisada.

En el mismo sentido se había manifestado ya anteriormente la Audiencia Territorial de Oviedo, por ejemplo, en sentencias de 13 de mayo de 1980, 17 de junio y 2 de diciembre de 1983, al afirmar con claridad que «ante una cláusula de estabilización de renta hay que entender que lo querido por las partes no es más que prevenir los efectos de una devaluación monetaria, notoriamente producida por una tendencia inflacionista, es decir, que el valor del dinero se mantenga, equilibrando la respectivas prestaciones por encima de las coyunturas de la economía, y ello únicamente podrá lograrse si la revisión opera sobre la renta inicial incrementada con los aumentos producto de las anteriores revisiones, pues de otra forma, al tratarse de una cláusula de estabilización, no cumpliría los fines de adecuar la renta al índice anual del coste de vida».

### 3.º *La aplicación del Real-Decreto-Ley 15/80 de 2 de diciembre sobre limitación de rentas*

La cuestión respecto a este punto se planteaba de la siguiente forma: la revisión que originó el pleito correspondía a noviembre de 1981 (aunque ya se ha señalado que se efectuó en junio de 1982), y debía determinar la renta aplicable hasta noviembre de 1984, fechas en que correspondía la siguiente revisión. Para llevar a cabo la revisión en noviembre de 1981 el arrendador debía tener en cuenta la modificación de los índices pactados habida durante los tres años anteriores, esto es, desde noviembre de 1978 a noviembre de 1981. El problema estribaba en que en esas fechas estaba vigente el Real-Decreto-Ley 15/80 de 12 de diciembre. Este Decreto era el último de una serie que desde 1975 había venido publicando el Gobierno limitando las revisiones de renta en los arrendamientos urbanos tanto de viviendas como de locales de negocio (8) y restablecía la libertad de revisión de renta para locales de negocio a partir de enero de 1981. Y a estos efectos señalaba en su artículo 2.º: «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 1 de enero de 1981 a los arrendamientos de locales de negocio con cláusulas 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 1980 o el posterior que en otro caso proceda».

La arrendataria sostenía, y éste era el quinto motivo del recurso, que al estar este Real-Decreto-Ley vigente en el período que se computaba para la revisión (1978-1981), ésta procedía únicamente —a tenor del artículo transcrito— desde enero de 1980 hasta noviembre de 1981. El argumento había sido estimado por el Juzgado de 1.ª Instancia, que señaló que los índices a tener en cuenta para la revisión debían computarse únicamente a partir de enero de 1980. Por el contrario, la Audiencia Territorial estimó en este punto el recurso de la arrendadora y señaló que los índices aplicables debían computarse desde la fecha prevista, esto es, noviembre de 1978, hasta noviembre de 1981, si bien con aplicación de los Decretos limitadores de las revisiones de renta que en aquella época estuvieran vigentes. El Tribunal Supremo confirma en este pun-

(8) Vid. sobre este tema: MANZANARES. «En torno a las limitaciones sobre revisiones de renta en arrendamientos urbanos», *Anuario Derecho Civil*, julio-septiembre 1982.

to el argumento de la Audiencia, rechazando por tanto el quinto de los motivos de recurso de la arrendataria. Sin embargo, la argumentación ofrecida por el Tribunal Supremo en este punto no es excesivamente clarificadora, lo que es extraño, porque el mismo Tribunal Supremo se había pronunciado sobre idéntica cuestión en anteriores Sentencias fijando un criterio mucho más claro. Así, por ejemplo, en la Sentencia de 11 de octubre de 1982 enjuiciaba un supuesto de un contrato de arrendamiento de local de negocio celebrado en 1968 entre un particular y un Banco con una cláusula de revisión quinquenal. En 1974 se practica una revisión y en 1979 el arrendador pretende una nueva revisión por el período comprendido entre 1974 y 1978, aplicando las limitaciones correspondientes que imponían los Decretos coyunturales publicados a partir de 1975; el Banco, con base en el artículo 1.1 de uno de estos Decretos, concretamente el de 4 de enero de 1978, pretendía que sólo cabía la revisión por la variación porcentual de los índices experimentada en los doce últimos meses, con lo que en definitiva congelaba la renta de los primeros cuatro años. El Tribunal Supremo declaró que procedía la revisión por los cinco años, si bien limitada por los Decretos aplicables, y ello en base a que: a) los Decretos limitadores de las revisiones de renta sólo establecen una limitación del incremento de rentas que por revisión proceda en el período de tiempo a que se refieren, pero en forma alguna que tal limitación opere en el sentido de dejar sin virtualidad la cláusula de estabilización en lo que fuera aplicable en períodos de tiempo anteriores; y b) que sería contrario a los criterios de equidad del artículo 3.2 del Código civil hacer de peor condición al arrendador que pactó la revisión con cláusula de cinco años que al que la pactó con cláusula de un año.

El mismo criterio sienta la Sentencia del Tribunal Supremo de 24 de mayo de 1982.

Y entendemos que esa argumentación es perfectamente aplicable al supuesto que contamos, pues en definitiva, de aceptar la tesis de la arrendataria, el arrendador se habría visto privado de la aplicación de los índices correspondientes durante el período noviembre de 1978-enero de 1980, resultando evidentemente perjudicado frente a aquel hipotético arrendador que en iguales circunstancias hubiera pactado una cláusula de revisión anual, pues a éste no se le discutiría su derecho a una revisión anual, si bien con las limitaciones que impusieran los Decretos aplicables en cada fecha (9).

---

(9) Idéntica solución adoptan, por ejemplo, las siguientes Sentencias: Sentencia Audiencia Territorial Valladolid de 21 de junio de 1982: «es erróneo pretender por los arrendatarios que se reduzca la elevación del incremento único experimentado en ese período de tiempo de un año, pues de hacerlo así recibirían distinto trato las revisiones anuales que las revisiones por períodos de tiempo superiores».

Sentencia Audiencia Territorial de Madrid de 21 de febrero de 1983: «pactada la acomodación al índice del coste de vida de la renta arrendaticia cada cinco años, transcurridos éstos, debe acumularse la variación de cada año, y la suma total constituirá la que en cada caso es el aumento, no pudiendo limitarse al último año, como la actora pretendía; pero dictados en ese período diversos decretos que fijaban bases y limitaciones para la aplicabilidad del índice de precios, hay que tener en cuenta tales decretos».

Sentencia Audiencia Territorial de Madrid de 29 de octubre de 1983: «una revisión trienal, al mantener la renta invariable en dicho período, coadyuva a los fines seguidos en las disposiciones coyunturales, por lo que no sería justado a la equidad, que habrá de ponderarse en la aplicación de las normas (art. 3.2 C.c.), que esta posición contractual redundara en perjuicio del arrendador, al prescindir del cómputo de dos anualidades de las tres en que la renta permanece inalterada, no pudiendo en modo alguno hacerse de peor condición a los arrendadores que pactaron una revisión trienal que a aquellos que pactaron una revisión anual de las rentas».

#### 4.º *El momento en el que debe entrar en vigor la revisión de la renta*

Esta era realmente una cuestión menor, pero sin embargo en este punto el Tribunal Supremo estimó el sexto de los motivos del recurso y, en consecuencia, estimó parcialmente el recurso de casación.

La arrendadora había comunicado la revisión de la renta a la arrendataria por carta enviada el 12 de junio de 1982, señalando que la revisión entraría en vigor el siguiente 1 de julio. La arrendataria argumentaba que puesto que la Ley de Arrendamientos Urbanos le concedía un plazo de treinta días para aceptar o no la revisión, en su artículo 101, la nueva cantidad debía pasarse al cobro a partir del 1 de agosto. La arrendadora sostenía que de ser así, la revisión quedaría reducida a once meses, lo que iba contra el espíritu de las partes reflejado en el contrato 1 estipular las revisiones anualmente. El Juzgado de 1.ª Instancia había mantenido el criterio de la arrendataria, mientras que la Audiencia Territorial había dado la razón a la arrendadora. El Tribunal Supremo, como ya hemos dicho, estima el recurso en este punto, señalando: «el sexto motivo que denuncia la infracción del artículo 101 de la Ley de Arrendamientos Urbanos ha de prosperar por cuanto la acción ejercitada al amparo del precepto que se cita no puede sino estar sometida a la propia normativa que la protege y consiguientemente si la carta notificando la revisión propuesta por la arrendadora no fue contestada denegatoriamente hasta julio de 1982, quíérese decir que la revisión no podía operar hasta el siguiente período devengatorio de renta, o lo que es lo mismo, a partir de agosto del mismo año (artículo 101-2.ª y 3.ª reglas de la Ley de Arrendamientos Urbanos), pues no ha de ser de peor condición el que se opone justificadamente a la revisión pretendida que quien la acepta expresa o tácitamente.

El razonamiento del Tribunal Supremo no es correcto a nuestro juicio, puesto que se prescinde en el planteamiento, como había señalado la Audiencia Territorial, de que el invocado artículo 101 sólo es de aplicación a los supuestos de revisión previstos en el artículo 99 de la citada ley, entre los que no se encuentran los pactos revisorios acogidos al artículo 98 de la misma, según expresa la Sentencia de 25 de septiembre de 1976, al reiterar anterior doctrina (Sentencia de 18 de enero de 1974), los que surtirán su efecto desde la fecha en ellos prevista, en este caso, referida al mes de julio de 1982.

ALBERTO MANZANARES SECADOS  
Dr. en Derecho  
Profesor de Derecho Civil