

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

MARIANO RAJOY SOBREDO,
Presidente de la Audiencia Provincial de Pontevedra

I. FINALIDAD DE ESTE TRABAJO

Como es sabido, la moneda, aparte de su valor nominal, que es el que le asigna el Estado, tiene otro comercial o en curso, que viene determinado por su poder adquisitivo, y, por ello, a diferencia de aquél, es variable, ya que, como dice la sentencia de 29 de septiembre de 1966, depende de la cantidad de bienes o servicios que pueden adquirirse con una unidad monetaria, y de hecho, por causas que no corresponde aquí examinar, este valor, desde hace muchos años, viene disminuyendo de forma sensible e ininterrumpida, con el consiguiente perjuicio para los acreedores, desde el momento en que, para ellos, en definitiva, se traduce en una merma del valor real de sus créditos, en beneficio de los deudores, produciéndose así un desequilibrio de las respectivas prestaciones, que puede llegar a ser de gran entidad en los contratos de tracto sucesivo, y de modo muy especial, en los arrendamientos urbanos, por su usual larga duración, consecuencia de la prórroga que el arrendatario puede imponer al arrendador, quien de esta manera se ve obligado a mantenerlo en el uso del local, prácticamente, durante tiempo indefinido, pese a que el valor efectivo de la contraprestación que recibe, o sea, la merced arrendaticia, va disminuyendo de modo continuo, paralelamente a la devaluación del dinero.

Pues bien, como remedio para corregir la señalada anomalía y mantener la equivalencia de las prestaciones de las partes en estos contratos, han aparecido modernamente una serie de cláusulas, entre las que destacan las de escala móvil y las de elevación de renta, que son las más frecuentes y, por ello, las que han motivado una Jurisprudencia más numerosa, que es la que vamos a examinar seguidamente, si bien concretándonos al problema de la validez y eficacia de tales cláusulas, después de fijar su concepto y las diferencias existentes entre ellas.

II. CLAUSULAS DE ESCALA MOVIL Y DE ELEVACION DE RENTA: CONCEPTO Y DIFERENCIAS

Las cláusulas de escala móvil, que constituyen la modalidad más moderna de las cláusulas estabilizadoras, consisten, en síntesis, en señalar en los contratos de tracto sucesivo, un precio en dinero, de cuantía variable, que se regula con relación a cierto índice, que lo mismo puede aumentar que disminuir, y cuyas oscilaciones sigue, variando en la misma proporción que éste.

Tal es, sustancialmente, el concepto que formulan las sentencias de 23 de febrero de 1963, 1 de abril de 1965, 2 de febrero de 1966, 21 de diciembre de 1970, 24 de junio de 1971 y 25 de enero de 1973, y que también se deduce de otras muchas, referentes, según luego veremos, a cláusulas en que se tuvieron en cuenta índices estabilizadores muy variados, principalmente, el coste de la vida, el importe de determinadas retribuciones o salarios, o el precio de algún producto natural o manufacturado, como, por ejemplo, el pan, el trigo, el carbón, etc.

En la mayor parte de las sentencias citadas se precisa que la función específica de estas cláusulas es la de mantener la equivalencia de las prestaciones de las partes en los contratos de tracto sucesivo, evitando las consecuencias de la depreciación monetaria, que, a la larga, puede originar una injusticia en perjuicio del acreedor, pues aunque el valor nominal de la prestación que éste recibe sigue siendo el que se había convenido, la realidad es que se va depreciando con el transcurso del tiempo, al disminuir su poder adquisitivo.

La propia Jurisprudencia también ha puntualizado que para que una cláusula deba ser considerada como de escala móvil, es requisito inexcusable que pueda originar tanto el aumento de la renta, como su reducción, beneficiando, en el primer caso, al arrendador, y en el segundo, al arrendatario, según las alteraciones que experimente el índice elegido. En tal sentido pueden citarse las sentencias de 23 de febrero de 1963, 1 de abril de 1965, 2 de febrero de 1966, 9 de febrero de 1967, 3 y 11 de octubre de 1968, 21 de diciembre de 1970, 24 de junio de 1971, 7 de julio de 1972 y 25 de enero de 1973, de las cuales resulta, según se verá a exponer con más detalle su doctrina, que no son propiamente cláusulas estabilizadoras, sino de mera elevación, tanto las que establecen un aumento fijo y periódico de la renta, ya sea indefinidamente o sólo hasta un tope predeterminado, como aquéllas en que el aumento es condicionado y en proporción al que pueda sufrir determinado índice, pero excluyendo la posibilidad de que la renta sea objeto de reducción, en el supuesto de descenso del índice.

III. SENTENCIAS MAS IMPORTANTES DICTADAS SOBRE EL PROBLEMA DE LA VALIDEZ DE ESTAS CLAUSULAS

A) Cláusulas de escala móvil.

Las sentencias que se han pronunciado sobre el particular, son las siguientes, que resumimos siguiendo un orden cronológico:

Sentencia de 13 de noviembre de 1952, que considera nula la cláusula contenida en un contrato de arrendamiento de local de negocio, concertado el 30 de noviembre de 1942, por la cual se estipuló que la renta se pagaría por trimestres anticipados, a razón, cada trimestre, del valor en pesetas de 3.300 kilogramos de pan al precio oficial. La doctrina que establece es la que reflejan los siguientes considerandos:

“... que para decidir acerca de tal validez o ineficacia hay que determinar cuál es la legislación aplicable, y ésta no puede dudarse que es la anterior a la Ley de Arrendamientos Urbanos, atendida la fecha del contrato, sin que obste a ello la retroactividad de sus preceptos, que nunca podría extenderse a juzgar a posteriori conforme a una legalidad actos anteriores, sin expresa declaración que así lo autorizara.”

“... que la legislación vigente en dicho momento sobre la materia eran los Decretos de 29 de diciembre de 1931 y 21 de enero de 1936, conforme a los cuales (artículos 4 y 6 del último, singularmente), no se podrán admitir otros aumentos de renta que los expresamente determinados en la Ley, derecho del inquilino a la renta legal que, por otra parte y por razones de interés social, es totalmente irrenunciable, conforme al artículo 11 de la segunda de las expresadas disposiciones.”

“... que la cláusula en cuestión..... resulta totalmente contrario a los preceptos invocados..., y no se oponga que, conforme al artículo 11 de la Ley actual, los derechos concedidos a los arrendatarios de locales de negocio son renunciables por éstos, salvo el derecho a la prórroga, porque siendo la mencionada cláusula nula de derecho conforme a la legislación vigente cuando se estipuló, sería preciso para darle nueva eficacia un acto de renuncia verificado por el arrendatario con posterioridad a la nueva Ley, que no se ha producido, ni tampoco la posibilidad conforme a dicha cláusula de que la renta pudiese descender por bajo de la legal si descendiera el precio oficial del pan, porque, aparte de otras razones, tal hipótesis no se ha producido, sino la contraria.”

Sentencia de 3 de marzo de 1962, que estima también nula la cláusula, inserta en un arrendamiento de local de negocio de fecha 30 de

noviembre de 1948, en la que se fijó como precio el valor de 203 horas de trabajo de un peón especializado del ramo de la construcción, con base en los dos siguientes considerandos:

“... que la estipulación litigiosa está sometida y se gobierna por la legislación especial de arrendamientos urbanos, dictada en circunstancias especiales, por motivos de interés social, para resolver el acuciante problema de la escasez de viviendas, orientada y basada en dos postulados fundamentales: prórroga forzosa del contrato para el arrendador y renta legal inalterable, pues de lo contrario perdería eficacia su finalidad, y por ello no son viables aquí cuantas argumentaciones se exponen, tanto por la doctrina científica como por la jurisprudencial, en torno a las obligaciones en general, que buscan en la llamada cláusula de equilibrio o estabilidad amparo de justicia conmutativa que demanda equivalencia de las contraprestaciones en juego en los contratos onerosos, sin que tampoco se pueda decir que este precepto de equidad está ausente de la legislación especial, pues lo que ocurre es que como la Ley de índole social dictada para un fin determinado, mirando el interés general, ha regulado de manera específica la forma de atemperar el precio-renta al índice económico de coste de vida, y a este designio se encaminan los artículos 95 y siguientes de la actual Ley, en relación con las disposiciones adicionales 6.^a y 7.^a, de todo lo cual se infiere que es contrario a la Ley todo pacto por el que se acuerde el aumento de la renta legal en forma diferente a las normas dadas en el artículo 100 de la Ley y correlativos de las disposiciones adicionales.”

“... que la cláusula litigiosa es nula, por cuanto en ella se conviene la fluctuación o elevación de la renta legal, fijada por el artículo 95 de la Ley....., que previene que la renta de las viviendas y locales de negocio cuyo arrendamiento subsista el día que empieza a regir la presente Ley, será la que en tal fecha cobrarse el arrendador, con los incrementos que viniera percibiendo, y va contra lo dispuesto en el artículo 100 y disposición adicional 6.^a, donde se establece la fórmula de revisión atendiendo a los índices ponderados de vida, con los informes y acuerdos que regula.”

Sentencia de 19 de diciembre de 1966, que se refiere a un arrendamiento de local de negocio, suscrito el 1 de mayo de 1959, en el que se pactó que la renta, de 102.000 pesetas anuales, pagaderas por meses adelantados, sería revisable cada cinco años o antes, porque se había fijado en relación con el precio oficial del carbón cribado en Madrid, que en la fecha del contrato era la de 994 pesetas la Tm.,

por lo que cualquiera alteración que éste sufriese provocaría la del precio del arrendamiento en la misma proporción.

Discutida la validez de la anterior cláusula, el Tribunal Supremo resolvió que era válida, con base, simplemente, en la siguiente argumentación:

“... que es visto que al amparo del artículo 97 de la Ley —se refiere al texto articulado de 1956— se puede pactar con libertad la cláusula de estabilización de renta que previene variaciones conforme al precio del carbón, y ningún beneficio renunció el arrendatario, si la renta era libre para el contrato, pues sólo se pactó una revisión distinta de la del artículo 100, por voluntad de las partes, que viene autorizada por el artículo 5 del Decreto de 6 de septiembre de 1961...”

Sentencia de 4 de febrero de 1967, que, de acuerdo con la anterior y refiriéndose también a un arrendamiento de local de negocio, considera correcta la “tesis de que desde la publicación de la Ley de 1956 existe libertad de las partes para convenir un sistema propio de actualización de renta”.

Sentencia de 8 de febrero de 1967, que puso fin a un proceso motivado por un contrato de arrendamiento de un local que había de ser destinado única y exclusivamente a clínica médica, concertado el 30 de septiembre de 1961, y en cuya cláusula 2.^a se convino que el precio inicial de 178.000 pesetas anuales, sería revisado a partir del 1 de octubre de 1963 y sucesivos, en función a la diferencia que existiese entre los índices generales del coste de la vida para Madrid publicados por el Instituto Nacional de Estadística para el año 1961, y los publicados por dicho Instituto u Organismo encargado de establecer el expresado índice, para el año inmediatamente anterior a aquél en que se practicase la revisión. Además, se añadió que el arrendatario, conforme a lo dispuesto en el artículo 6-2.^o de la Ley de Arrendamientos Urbanos, renunciaba a cuantos derechos pudieran corresponderle, salvo el de prórroga, para que el contenido de la obligación pecuniaria de la cláusula 2.^a conservase a través de los acontecimientos que en el futuro pudiesen surgir, y, en especial, la depreciación monetaria, el mismo valor estimativo que había tenido para las partes al contratar, a fin de conseguir de este modo el cumplimiento del principio de justicia conmutativa que demanda la equivalencia de las prestaciones de las partes en los contratos onerosos.

El arrendatario reconoció la validez de la anterior cláusula, aunque estimó que no había sido bien aplicada, por lo que el Tribunal Supremo no tenía por qué haberse pronunciado sobre aquel extremo, pese a lo cual en uno de los considerandos de su sentencia dice que tal cláusula “encarna un pacto de estabilización autorizado por la Ley de Arrendamientos Urbanos y la doctrina jurisprudencial”.

Sentencia de 15 de febrero de 1972, que, con relación a un contrato de arrendamiento de local de negocio, otorgado el 1 de febrero de 1962 y en el que se señaló como renta la de 200 quintales métricos de trigo al año, a pagar por mensualidades, en metálico, a razón del precio que, a efectos de renta, se fijasen para las diferentes campañas, declaró que “la Ley no pone obstáculos a la admisión de estas cláusulas..., como ha reconocido la Jurisprudencia”.

Sentencia también de 15 de febrero de 1972, que puso término a un proceso en que se discutió la eficacia de una cláusula de actualización de renta pactada en un contrato de inquilinato de fecha 30 de marzo de 1966, cuyo contenido no se inserta en los Resultandos de esta sentencia, ni tampoco en sus Considerandos; la cual, relativamente al motivo segundo del recurso, en que se denunciaba la infracción del Decreto-Ley de 27 de noviembre de 1967, expresa lo siguiente:

“... que tratándose de una cláusula de estabilización libremente pactada, al amparo de la libertad establecida por la Ley en la última parte del artículo 100, número 1.º..., su ejecución está fuera de los preceptos del Decreto-Ley de 27 de noviembre de 1967, que no le afectaba, ya que su artículo 6 suspende la facultad conferida al Gobierno para determinar la aplicación de nuevos porcentajes de renta, es decir, los incrementos para cuya obligatoriedad era necesaria una disposición gubernativa, pero sin alcanzar su aplicación a los convenios de las partes, que, según las disposiciones del Código civil, tienen fuerza de Ley entre ellas, salvo que de modo preceptivo estén afectadas por disposiciones que las hagan ineficaces...”

Sentencia de 7 de julio de 1972, que al reputar válida una cláusula de escala móvil basada en las alteraciones del índice del coste de la vida, que fue incluida en un arrendamiento de local de negocio celebrado el 20 de noviembre de 1962, sienta la siguiente doctrina:

“... que las sentencias de esta Sala de 28 de noviembre de 1957, 30 de octubre de 1964, 19 de diciembre de 1966 y 11 de octubre de 1968, han estimado que las cláusulas de estabilización de las rentas de los arrendamientos urbanos estaban autorizadas, con anterioridad a la legislación vigente, por el artículo 5 del Decreto de 6 de septiembre de 1961, y con posterioridad a esta fecha, por los artículos 97, 98 y 100, párrafo 1.º, de la Ley de 11 de junio de 1964, reconociendo su validez siempre que no se limiten a establecer un aumento progresivo de la merced locativa....., sino que atemperen sus efectos a las oscilaciones que sufra el coste de la vida, de forma tal que prevean la posibilidad de reducción del primitivo precio...”

“... que al haberse acreditado en las actuaciones, por certificación del Instituto Nacional de Estadística, que desde septiembre de 1966 a igual mes de 1970, se elevó el coste de la vida en un 27,7 por 100, no existe razón alguna para denegar, con apoyo en el artículo 6.º del Decreto-Ley de 27 de septiembre de 1967 y el Decreto de 11 de junio de 1970, el aumento que se solicita en la demanda, ya que de otra forma se convertiría en ilusorio, al menos en parte, el pacto de estabilización convenido entre las partes y..... 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 concedidas, y no a otros distintos...”

Sentencia de 20 de noviembre de 1972, que refiriéndose a una cláusula de escala móvil pactada en un arrendamiento de local de negocio, en que se tomó como índice el coste de la vida en Madrid Capital, reitera la doctrina de las dos anteriores, al afirmar, por un lado, que tal cláusula es admisible en nuestro Derecho, y, por otro, que no constituye obstáculo a su virtualidad el Decreto-Ley de 27 de septiembre de 1967, por no referirse a las cláusulas de estabilización de renta, sino exclusivamente a la facultad reconocida al Gobierno para determinar nuevos incrementos de renta en los supuestos en que era necesaria una disposición gubernativa.

Sentencia de 22 de diciembre de 1972, que insiste en la misma doctrina sentada por las precedentes, al resolver sobre la eficacia de una cláusula estabilizadora libremente convenida por las partes en un arrendamiento de local de negocio, por la cual la renta inicial se actualizaría en la misma proporción que el aumento del coste de la vida conforme a los datos oficiales.

Sentencia de 25 de enero de 1973, que, casando la de instancia, declara válida la cláusula de los cuatro contratos de arrendamiento de local de negocio existentes entre las partes, tres de ellos de fecha 21 de noviembre de 1962, y el otro, de 18 de diciembre de 1965, en la que se convino la fluctuación de la renta en la misma proporción que experimentase el jornal base mínimo. Para ello se basó en la doctrina que refleja el siguiente Considerando:

“... que los preceptos relativos a la renta, que tuvieron carácter de derecho necesario con anterioridad a la Ley de Arrendamientos Urbanos de 31 de diciembre de 1946, pasaron a ser posteriormente normas de derecho dispositivo, quedando sometida la regulación de la materia a la voluntad de las partes, de conformidad con el principio contractual establecido en el artículo 1.255 del Código civil, libertad contractual más amplia, respecto de la cuantía de la renta, en los arrendamientos de locales de negocio posteriores a la Ley de Arrendamientos Urba-

nos de 22 de diciembre de 1955, y extensiva, por el artículo 97 de la vigente, a las viviendas arrendadas con posterioridad a la entrada en vigor de ésta, siendo indudable la licitud de establecer medios correctores de las posibles variaciones que, de hecho, puede experimentar el valor del dinero respecto a su poder adquisitivo, los cuales no serán válidos cuando únicamente impliquen una constante elevación de la renta, sin posibilidad a la vez de disminución de ella, para el supuesto contrario en que baje el coste de la vida o el importe de los salarios o de los artículos o índices fijados como módulos reguladores, que no pueden ser únicamente de aumento fijo e indefinido de la renta, ya que alteraría la proporcionalidad equitativa y haría ilusoria la prórroga contractual..., pero cuando se fijan índices que tanto pueden aumentar como disminuir la renta referida a ellos, las cláusulas sí serán propiamente estabilizadoras de la renta y desplegarán la eficacia derivada de su validez, cual sucede con la sexta de los contratos mencionados, en la que se contempla no sólo el supuesto de alteración en más del jornal base mínimo elegido como índice, sino, también, en menos...”.

B) *Cláusulas de elevación de renta.*

Entre las sentencias referentes a las modalidades más usuales de este tipo de cláusulas, merecen destacarse las siguientes:

a) *Cláusulas que establecen un aumento fijo, periódico e indefinido de la renta.*

Sentencia de 18 de febrero de 1957, que se pronuncia sobre la validez de una cláusula en la que se pactó que la duración de un contrato de arrendamiento de local de negocio, concertado el 12 de marzo de 1951, por la renta de 120.000 pesetas anuales, sería la de tres años, transcurridos los cuales podría prorrogarse por otros cinco, con aumento del 25 por 100 de la renta, y al finalizar la prórroga, por otro período igual, pero con el mismo aumento del 25 por 100, y así sucesivamente.

Tanto el Juzgado como la Audiencia estimaron válida la cláusula, por lo que el arrendatario interpuso recurso de injusticia notoria, alegando, sustancialmente, que, si bien conforme al artículo 122 de la Ley que entonces se hallaba en vigor, o sea, el texto articulado de la de 31 de diciembre de 1946, en cuanto a las fincas construidas o ocupadas por primera vez después del 1 de enero de 1942, era libre la estipulación de la renta con su primer ocupante, una vez fijada, no podía ser elevada bajo ningún pretexto, por prohibirlo el propio precepto, en relación con el siguiente artículo 128, los cuales

en modo alguno podían ser interpretados, por implicar ello un absurdo, en el sentido de que una renta pactada con la expresada progresión geométrica era la renta inicial aludida en el citado artículo 122, ya que, entonces, de hecho no permanecería inalterada, sino que iría aumentando sucesivamente, con la consiguiente infracción de tales preceptos, así como del artículo 4 del Código civil y 11 de la propia Ley, e, incluso, de los 44 y 70 de ésta, en cuanto establecían, respectivamente, los derechos de traspaso y de prórroga, que de esta manera resultarían ilusorios.

El Tribunal Supremo rechazó el recurso, de acuerdo con la doctrina que refleja los siguientes Considerandos:

“... que es evidente la unidad del contrato para el tiempo total de su vigencia, puesto que lo convenido para tiempos posteriores al de tres años fueron no nuevos contratos de arrendamiento del mismo local, sino prórrogas del contrato, que por virtud de ellas seguiría vigente, sin solución de continuidad...”

“... que, en tal supuesto, al transcurrir el primer tiempo previsto y prorrogarse el contrato por la prórroga convenida, no variaba ninguna de sus cláusulas, ni siquiera la referente al precio convenido por cada tiempo del arrendamiento, no al principio de cada prórroga, sino en el momento de la generación del contrato...”

Sentencia de 23 de febrero de 1963, que, en contraste con la anterior y casando la de la Audiencia, reputa nula la cláusula que se incluyó en un arrendamiento de local de negocio otorgado en el año 1963, en cuya virtud, a partir del quinto año de vigencia del contrato, la renta pactada, que era la de 88.000 pesetas al año, tendría un aumento progresivo del 10 por 100 anual.

Como doctrina más interesante de esta sentencia, recogemos la que expresan los párrafos que transcribimos a continuación:

“... que la característica de las cláusulas de estabilización consiste en la referencia del pago en dinero a un patrón mercancía que en su cambio por otras sea menos susceptible de los bruscos desequilibrios que el signo monetario oficial, y, por lo tanto, lo pactado en la cláusula discutida no puede calificarse como una cláusula de estabilización, puesto que sin ser determinada la cuantía del pago por las circunstancias económicas, que teóricamente pueden estar, como en el momento presente, bajo el signo de la estabilidad, establece un aumento constante, fijo e indefinido que, por el contrario, va contra la pretendida proporcionalidad equitativa de las respectivas prestaciones y contra las directrices de nuestro sistema jurídico, que exigen una seguridad en los límites de los créditos y sus garantías en el tiempo y en la cuantía.”

“... que prescindiendo del problema... de si es admisible la cláusula de estabilización en la legislación de arrendamientos urbanos..., por no ser el planteado en el presente caso, ha de considerarse el segundo punto relativo a si es válido y aplicable el otro fundamento del fallo recurrido, que consiste en determinar si se trata simplemente de una renuncia al derecho de limitación y, en su caso, de reducción de renta, renunciante conforme a lo dispuesto en el artículo 11 de la Ley de 1946; pero el razonamiento de la sentencia recurrida olvida que la determinación de la renta se refiere al momento inicial del contrato, según se infiere de la propia redacción de los artículos 118 y siguientes..., y que la renta contractualmente pactada ha de ser estable, puesto que las elevaciones posteriores ya no pueden ser objeto de pacto, sino que están determinadas, o por conceptos previstos en la Ley, tales como la repercusión de elevación de contribuciones, o del coste de los servicios o suministros (artículo 125), o cuando el Gobierno lo disponga, en uso de las facultades que le confiere la disposición transitoria 11, párrafo 2.º, precisamente, para adecuar la renta a las limitaciones de la economía nacional, que es la razón que alega la sentencia recurrida para justificar la estipulación discutida, según la cual resultarían usurpadas por la iniciativa privada facultades reservadas por la Ley privativamente al Gobierno; por eso el artículo 128 dice que fuera de los casos expuestos se reputará ilícita cualquier elevación de renta que realice el arrendador...”

“... que, como dijo la sentencia de 30 de octubre de 1961, carece de valor todo pacto que varíe o limite la duración legal de los arrendamientos de edificios urbanos; y si tenemos en cuenta la ecuación renta-prórroga, que ha sido la que ha tratado de salvar la Ley mediante la estabilidad del primer término de dicha ecuación, resulta evidente que el señalamiento de una renta que se eleve de una manera fija, constante e indefinida, ha de conducir necesariamente al efecto de destruir toda proporcionalidad en las prestaciones... y a la imposibilidad de continuar en el uso del local, haciendo ilusoria la prórroga y habilitando con ello una fórmula para burlar su irrenunciabilidad establecida en el artículo 11 de la repetida Ley de Arrendamientos Urbanos, que, por ser de orden público, vicia de nulidad radical dicha estipulación, conforme el artículo 4 del Código civil.”

Sentencia de 2 de febrero de 1966, que reputa nula la cláusula de un contrato de arrendamiento de local de negocio suscrito el 1 de abril de 1963, en la que, después de fijar como precio desde el día del otorgamiento hasta el 31 de diciembre de 1967, la cantidad

de 900.000 pesetas anuales, se convino que con posterioridad la renta se iría incrementando progresivamente en un 5 por 100 cada dos años.

Los Considerandos que nos interesan de esta resolución son los dos siguientes:

“... que la doctrina jurisprudencial patria ha elaborado la teoría de la llamada cláusula de estabilización o compensación, tendente a corregir la injusticia que representa en los negocios a largo plazo el mantener una contraprestación cuando las fluctuaciones económicas al correr del tiempo han imprimido un cambio radical y sensible que hace desmerecer el valor monetario que representa el precio, la que en esencia consiste en la referencia o adaptación del pago en dinero a un módulo que marque la depreciación del mismo, consiguiendo por este sistema de actualización un equilibrio en los negocios jurídicos en relación con el coste de la vida, de donde se infiere que el tan repetido pacto... no es de estabilización, porque los aumentos que prevé no se atemperan a ningún módulo o fórmula en consonancia con el coste de la vida..., sino que, por el contrario, al margen de la misma señala un aumento periódico e indefinido.”

“... que el expresado pacto ha de reputarse contrario a la Ley, puesto que la subida que autoriza el artículo 100 ha de referirse siempre a la variación por el sistema que el propio precepto determina o mediante otro módulo que las partes establezcan, según dice el Decreto de 6 de septiembre de 1961, porque al no ser así se quebrantaría el fin primordial de la Ley de prórroga forzosa de los contratos de arrendamiento, pues llegará a una cantidad desproporcionada con la utilidad o beneficio que el uso de la cosa reporta e imposible de mantener económicamente...”

Sentencia de 9 de febrero de 1967, que resuelve el supuesto de dos contratos de arrendamiento de locales destinados a oficina, de fechas 17 de junio y 9 de agosto de 1963, respectivamente, en los que se estableció que la renta inicial se iría incrementando indefinidamente, en un 10 por 100 cada dos años; a cuyo respecto el Tribunal Supremo declaró:

“... que es doctrina fijada por esta Sala en sentencias de 30 de octubre de 1961, 23 de febrero de 1963 y 1 de abril de 1965, que aun autorizadas las cláusulas de estabilización, para situar la renta en armonía con las condiciones de la vida, lo que puede suponer elevación, si sube el coste de la vida, o reducción, si el coste de la vida descende, no están autorizados los aumentos progresivos y constantes que, prescindiendo de toda varia-

ción de las circunstancias económicas, siempre aumenten la renta, y esto porque tales aumentos hacen padecer la ecuación renta-prórroga, llegando a hacer ésta imposible, cuando la renta rebasa las posibilidades del arrendatario...”

- b) *Cláusulas que establecen un aumento fijo y periódico de la renta, pero sólo hasta un tope predeterminado.*

Sentencia de 18 de febrero de 1971, que reconoce plena eficacia a la cláusula de un contrato de arrendamiento de local de negocio, de fecha 15 de febrero de 1967, en la que se pactó que la renta mensual sería de 2.000 pesetas, pero que se aumentaría a 3.000 el segundo año, y después, cada año, a razón de 500 pesetas al mes, hasta alcanzar la cifra de 8.000 mensuales; basándose para ello en las siguientes consideraciones:

“... que el artículo 97 de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos dispone que las rentas de las viviendas y locales de negocio que se arrienden después de su entrada en vigor, será la que *libremente* estipulen las partes..., y si bien, según reiterada doctrina de esta Sala, tal libertad en la fijación de la renta ha de quedar sometida a los demás preceptos arrendaticios, en cuanto se ha de respetar el postulado esencial de la prorrogabilidad de los contratos que dispone el artículo 57 de la propia Ley especial, es lo cierto que en el presente caso no cabe apreciar que la indicada cláusula esté en pugna con aquel mandato legal, toda vez que no se trata del señalamiento de una renta que se eleve de manera fija, constante e indefinidamente, sino que, por el contrario, tiene un tope predeterminado, el convenido de las 8.000 pesetas, que ni por su cuantía, ni por el dilatado período de tiempo que habrá de transcurrir para llegar a él, pueda estimarse que conduzca necesariamente al resultado de hacer ilusoria la prórroga, imposibilitando al arrendatario continuar en el uso del local.”

- c) *Cláusulas que establecen un aumento condicionado y proporcional al que pueda experimentar determinado índice.*

Sentencia de 25 de enero de 1955, que fue motivada por la cláusula de un contrato de arrendamiento de local de negocio, estipulado el 15 de diciembre de 1942, según la cual, siendo el precio oficial del pan en el momento del otorgamiento el de 1,40 pesetas el kilogramo, si el mismo excediese de 1,90, la renta sería incrementada proporcionalmente al aumento que sufriese aquel precio, partiendo

de la expresada cifra de 1,40, y con la aclaración de que, en el caso de disminuir el precio del pan, no existiría repercusión en baja en el del arrendamiento.

El Tribunal Supremo entendió que tal cláusula era nula, basándose en estas consideraciones:

“... que dentro del Código civil, donde se proclama el principio de autonomía de la voluntad en materia contractual —artículo 1.255 del dicho Cuerpo legal—, hay que otorgar eficacia jurídica a las cláusulas como la indicada, y así lo ha reconocido la doctrina de este Tribunal, al declarar que tales cláusulas constituyen una previsión para garantizar el justo interés contractual y amparar la justicia conmutativa que demanda la equivalencia de las prestaciones de las partes en los contratos onerosos, pero existen en nuestro Derecho leyes y disposiciones que constituyen una excepción a ese principio general e impiden la aplicación de cláusulas de tal naturaleza, como son las que regulan los arrendamientos urbanos, una de cuyas finalidades esenciales es mantener el precio de los arrendamientos, prohibiendo el aumento de su importe más allá de los límites que las mismas señalan y sin que lo establecido en tales Leyes y disposiciones pueda ser derogado por la voluntad de las partes más que en aquello que en tales normas se determina —artículos 6 y 13 del Decreto de 29 de diciembre de 1931, 6 y 11 del de 21 de enero de 1936, y 121, 128 y 11 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 31 de diciembre de 1946.”

“... que la cláusula en cuestión, en cuanto consiente una elevación de la renta basada en las oscilaciones que pueda sufrir el precio del pan, es contraria a los principios de que son expresión los preceptos invocados, y concretamente, se infringen por dicha cláusula lo dispuesto en los artículos 6 y 11 del Decreto de 21 de enero de 1936, que era la disposición aplicable en razón a la fecha en que el contrato se celebró, siendo nula de pleno derecho la cláusula expresada, como contraria a lo dispuesto en los artículos 4 y 1.255 del Código civil, sin que a ello pueda oponerse el carácter retroactivo que a la Ley de Arrendamientos Urbanos asigna la primera de sus disposiciones transitorias, porque tal retroactividad no puede llegar a dar validez jurídica a las cláusulas... que, como la discutida, no la tuvieron en ningún momento, por haber sido inicial y radicalmente nulas por su oposición a la Ley, y, en consecuencia, carece de aplicación al caso el artículo 11 de dicha Ley en cuanto dispone que los derechos concedidos a los arrendatarios de locales de negocio son renunciables por éstos, salvo el de prórroga...”

Sentencia de 30 de octubre de 1964, relativa a un contrato de arrendamiento de local de negocio, de fecha 1 de agosto de 1956, en una de cuyas cláusulas se autorizó al propietario para elevar la renta inicial cada cinco años, proporcionalmente al incremento que experimentase el jornal de los obreros comprendidos en el grupo 4.º del personal de la Reglamentación Nacional del Trabajo en las Industrias de la Construcción; la cual fue declarada válida por esta sentencia, en la que se contienen, entre otros, los siguientes argumentos:

“... que el texto refundido de la Ley de 22 de diciembre de 1955, con relación a los arrendamientos de local de negocio, regula de manera distinta los aumentos de renta, según que el contrato estuviera vigente en el momento de su entrada en vigor, o que sea posterior a esa fecha: para los primeros rige el artículo 98, diciendo que las rentas de las viviendas y locales de negocio a que se refiere el 95 no podrán ser objeto de elevación más que en los casos y proporciones que fija, o sea, que no permite más aumentos que los en ella regulados...; y para los segundos, el artículo 97, que de manera expresa autoriza a que la renta de tales locales será la que libremente estipulen el arrendador y el arrendatario, aunque dichos locales hubiesen estado ocupados con anterioridad a la vigencia del texto legal.”

“... que concertado el contrato en el caso debatido en 1 de agosto de 1956, es visto que al amparo del artículo 97 de la Ley se pudo pactar con absoluta libertad la cláusula... que previene aumentos quinquenales, conforme al aumento de los jornales de determinados obreros, ya que dicha renta libre queda autorizada por tal artículo, y ningún beneficio renunció el arrendatario si la renta era libre para el contrato, ni tal cláusula va contra el artículo 6-3.º de la Ley, que regula la no renuncia de la prórroga forzosa, y aquí la prórroga para nada se afecta, pues sólo se pactó una revisión quinquenal distinta a la del artículo 100, por voluntad de las partes, que viene autorizada y reconocida también por el artículo 5 del Decreto de 6 de septiembre de 1961.”

Sentencia de 11 de octubre de 1968, que reputa válida y eficaz la cláusula de un arrendamiento de vivienda estipulado el 14 de marzo de 1959, en la que se estableció que la renta, que era de 2.000 pesetas mensuales, no sufriría alteración alguna en los dos primeros años, pero a partir del tercero podría el arrendador aumentarla en proporción al aumento que experimentase el coste de la vida, con arreglo a los índices publicados por el Instituto Nacional de Estadística. La doctrina que sienta es la que reflejan los considerandos que a continuación reproducimos:

“... que a la cláusula discutida, por sólo tener en cuenta los aumentos de renta y no considerar el caso de la posible baja del coste de la vida, le falta la condición precisa para ser calificada de cláusula de estabilización, en cuyo sentido el recurso es aceptado, pero como lo que en él se impugna es el fallo, que estima válida tal cláusula, cualquiera que sea su fundamento, se impone resolver sobre la validez o nulidad de la misma, para determinar si se infringió o no el artículo 96” (se refiere a la Ley de 1955).

“... que con arreglo al citado precepto, la renta legal de las viviendas que se arrienden después de la entrada en vigor de la Ley, será la que se estipule para el momento en que empiece a regir el contrato..., y aunque el artículo 99 de dicha Ley, para tales viviendas, fija un régimen de elevación que no es el de que los litigantes se valieron, como el artículo 6, número 2.º, permite la renuncia de derechos por los arrendatarios, salvo el de prórroga, para las viviendas suntuarias y la discutida tiene tal categoría..., es visto que tal convenio de aumento de renta aceptado por el arrendatario entraña una renuncia de derechos, válida conforme a dicho artículo 6.º, porque, sin ser cláusula de estabilización, no ataca la ecuación renta-prórroga, que haría imposible la subsistencia del contrato..., pues somete las subidas a la que experimenta el coste de la vida, con arreglo a índices oficiales...”

Sentencia de 21 de diciembre de 1970, que se pronuncia sobre la validez de la cláusula de un contrato de arrendamiento de local de negocio, de fecha 18 de abril de 1958, que autorizó al propietario para elevar la renta cada seis meses, caso de que se produjese una carestía en el coste de la vida, tomando como módulo, a su elección, el valor oro de las liquidaciones de Aduanas, o bien el precio del aceite de oliva y soja mezclados, o del aceite puro de oliva. El Tribunal Supremo, en esta sentencia, estima acertado el pronunciamiento de la de instancia que declaró la nulidad de la aludida cláusula, sentando la siguiente doctrina:

“... que aunque el sistema nominalista es más útil para la rapidez y regulación de las transacciones, e, incluso, resulta equitativo en los negocios de tracto único o instantáneo, sin embargo, cuando se contemplan negocios de tracto sucesivo, o de ejecución diferida, en que las prestaciones se van realizando espaciadamente y distanciándose, cada vez más, del momento en que se convinieron, no aparece tan equitativo, ya que el dinero que sirve para cancelar las obligaciones ha perdido parte de su valor adquisitivo, y el que se va entregando, aunque nominalmente sea el que se había convenido, en realidad está depreciado.

y no permite adquirir lo que se habría podido comprar entonces.”

“... que para evitar estos resultados que, a la larga, pueden constituir una injusticia, y para corregir, en cierto modo, esas variaciones que, de hecho, experimente el valor del dinero en relación con el poder adquisitivo, se han arbitrado diferentes medios, que se denominan de varias maneras, según la forma de actuación...”

“... que estos medios correctores tienen por finalidad, precisamente, evitar la injusticia de que el acreedor reciba, a consecuencia de la depreciación monetaria, una prestación casi simbólica...”

“... que aunque la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos, en su artículo 97, parece declarar completamente libre la fijación de las rentas de viviendas y locales de negocio que se arrienden después de la entrada en vigor de dicha Ley...; y en el 98, incluso, permite que pueda ser objeto de aumento o de reducción por acuerdo de las partes; y en el 100 parece autorizar a éstas para convenir de modo expreso un sistema de actualización de rentas distinto del legal que tal norma establece referido al índice ponderado del coste de la vida; y en el artículo 6.º admite la renunciabilidad de ciertos derechos, incluso, en el arrendatario o inquilino; sin embargo, conjugando estos preceptos con otros del mismo ordenamiento, como son: a) el artículo 95, que determina cuál ha de ser la renta base; b) el 96, que señala las revalorizaciones matemáticas que ésta ha de experimentar; c) el 99, que concreta los supuestos en que podrá ser aumentada por la sola voluntad del arrendador, y d) el propio artículo 100, que para las viviendas comprendidas en el número 2 del artículo 6.º y para los locales de negocio que se encuentren en período de prórroga legal, establece una adaptación bienal a las variaciones del coste de la vida, que decretará el Gobierno para aplicar a la renta revalorizada el índice ponderado fijado por la Dirección General de Estadística, cuando las partes no hubiesen convenido de modo expreso otro sistema de actualización; de la conjugación de aquellos preceptos con éstos, se llega a la conclusión de que, 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, con alzas y bajas, y que no lo será, en cambio, cuando únicamente implique una posible y constante elevación de renta, sin posibilitar, a la vez, la disminución de ella para el supuesto contrario de 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 módulos reguladores —no, únicamente, como módulos elevadores— de la renta que se fije

inicialmente en el contrato, pues el artículo 100, ya aludido, hace también expresa referencia a los supuestos en que la adaptación bienal que establece implique una reducción de la renta.”

“... que, con relación a este problema, ya la sentencia de 23 de febrero de 1963 puntualizó que la característica de las cláusulas estabilizadoras consiste en la referencia del pago en dinero a un patrón mercancía que, en su cambio por otras, sea menos susceptible de los bruscos desequilibrios de valor que el signo monetario oficial, y, por tanto, lo pactado en la cláusula discutida no puede calificarse como una cláusula de estabilización, puesto que sin ser determinada la cuantía del pago por las circunstancias económicas que teóricamente puedan estar, como en el momento presente, bajo el signo de la estabilidad, establece un aumento constante, fijo e indefinido, que, por el contrario, va contra la pretendida proporcionalidad equitativa..., haciendo ilusoria la prórroga y habilitando, con ello, una fórmula para burlar la irrenunciabilidad establecida en el artículo 11 de la repetida Ley de Arrendamientos Urbanos...”

“... que aunque alguna resolución de esta Sala haya admitido, en determinadas circunstancias, la validez de las cláusulas que preveían sólo la elevación de renta por aumento de valor en los módulos reguladores —Sentencias de 30 de octubre de 1964 y 11 de octubre de 1968—, por interpretar que su moderación no implicaba una imprórroga de los contratos, sin embargo, lo cierto es que estas cláusulas que no prevén también la disminución de valor de los módulos elegidos —improbable, pero no imposible—, son miradas con recelo, porque la mayoría de las veces logran, en realidad, unos aumentos tan elevados en las rentas, que hacen antieconómica la utilización de la prórroga legal forzosa, que se estableció, precisamente, en favor del arrendatario o inquilino, siendo ejemplo de ello las cláusulas que provocaron las sentencias de 30 de octubre de 1961, 3 de marzo de 1962, 1 de abril de 1965, 2 de febrero y 19 de diciembre de 1966, 9 de febrero de 1967 y 3 de octubre de 1968...”

Sentencia de 24 de junio de 1971, motivada por la cláusula de un contrato de arrendamiento de local de negocio celebrado el 15 de octubre de 1961, en la que se estipuló que una vez transcurridos cinco años desde la vigencia del contrato, la renta inicial sería revisada, a voluntad del propietario, aplicando el índice del coste de la vida aludido en el artículo 100 de la Ley de Arrendamientos Urbanos entonces vigente. El Tribunal Supremo, en esta sentencia, reputó nula la expresada cláusula, por las razones que se aducen en el siguiente considerando:

“... que si bien el artículo 100 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1956, que regula por su fecha el contrato de arrendamiento que liga a las partes..., como el señalado en el mismo ordinal de la vigente, facultan al Gobierno para alterar la renta pactada con el fin de atemperarla a los índices del coste de la vida y al importe medio de los ingresos, y que tal facultad se ha hecho extensiva a los particulares mediante las cláusulas de estabilización, sometiéndola al precio que en el mercado obtenga determinados productos básicos, no es menos cierto que en uno y otro caso tal facultad se da tanto en beneficio de los propietarios como de los arrendatarios, al tener que quedar sometidos a las fluctuaciones del mercado o a las alteraciones del coste de la vida fijadas por la Dirección General de Estadística; y como quiera que en el caso que se contempla... el ejercicio de la acción para llevarla a cabo queda limitado y condicionado a la voluntad única del arrendador, sin que el arrendatario tenga facultades para verificarlo en el caso de descenso de aquel índice de coste de la vida, convirtiendo la cláusula de estabilización en una facultad unilateral para aumentar la renta, que debe estimarse ilegal y que podría, incluso, llegar a vulnerar el principio básico de la prórroga obligatoria de los contratos, si la renta superaba las posibilidades económicas de los inquilinos.”

Sentencia de 20 de diciembre de 1972, que hubo de resolver sobre la validez de la cláusula de un contrato de arrendamiento de local de negocio concertado el 1 de mayo de 1959, en la que se fijó como “renta inicial y mínima” la cifra líquida de 3.500 pesetas mensuales, que fue pactada con independencia de las fluctuaciones que el signo monetario español pudiera experimentar, ya fuere por devaluación ordenada por el Gobierno español, ya fuere por cualquier otra causa, señalándose, a tal efecto, los siguientes módulos de comparación: a) el precio de coste del metro cuadrado y planta de construcción de edificios de primera calidad, que en la fecha del contrato era de 1.750 pesetas; b) el contravalor de la peseta oro en pesetas papel, conforme a la equivalencia que mensualmente señala la Administración española para el pago en pesetas papel de los derechos de importación de mercancías en España, que en el correspondiente Arancel están fijados en pesetas oro; y c) determinación de la renta de las viviendas llamadas de renta limitada, que la Administración española fija con arreglo a los índices de coste de la vida publicados por la Dirección General de Estadística. “Cuando cualquiera de estos módulos *sufra un alza* respecto de su límite actual superior a un diez por ciento, automáticamente la renta de este contrato sufrirá la misma alza, y así sucesivamente, *en caso de sucesivas y futuras alzadas en los límites actuales de los módulos*, así como en caso de

devaluación oficial de la peseta, se subirá automáticamente en su proporción.”

El Tribunal Supremo, confirmando la sentencia de instancia, declaró válida la anterior cláusula, con base en la argumentación que transcribimos:

“... si bien es cierto que en la Ley especial arrendaticia vigente cuando surge la relación contractual discutida, es decir, el texto articulado de 13 de abril de 1956, no se contenía una autorización expresa de las cláusulas de esta clase, no lo es menos que su artículo 97 dejaba en libertad al arrendador y al arrendatario para fijar la renta de los locales de negocio que se arrendasen después de la entrada en vigor de la Ley, libertad que respetó después el artículo 5.º del Decreto de 6 de septiembre de 1961, sin el límite del artículo 96, amparando, por tanto, los pactos de actualización futura cuando se tratase de los referidos locales de negocio..., pero, sobre todo, que el apartado 1 del artículo 100 de la vigente Ley de 1964 faculta expresamente a las partes para convenir un sistema de actualización de rentas distinto del establecido legalmente, en armonía con la renuncia por el arrendatario de los beneficios legales, excepto el de prórroga de la relación contractual, del número 3.º del artículo 6.º..., sistema éste para cuya determinación los contratantes gozan, sin duda, de la libertad que preside la normativa de la contratación de nuestro Ordenamiento jurídico, que consagra el artículo 1.255 del Código civil, siempre que observen el triple límite que en el mismo se establece, que no puede decirse vulnerado por la cláusula que se discute...”

- d) *Cláusulas que establecen diversos sistemas para el aumento de renta, a elección del propietario, o con un mínimo de aumento periódico.*

Sentencia de 1 de abril de 1965, que se refiere a un contrato de arrendamiento de local de negocio, de fecha 1 de julio de 1956, en el que se convino que el arrendatario, durante los cinco primeros años de vigencia del contrato, pagaría la renta de 60.000 pesetas anuales, la cual, a partir del sexto, sería incrementada en la misma proporción en que hubiese aumentado el coste de la vida, y así sucesivamente, cada cinco años, pero si el aumento que resultare en cada cálculo para fijar la del quinquenio fuere inferior al 10 por 100 de la renta correspondiente al anterior, ésta se incrementaría en todo caso en un 10 por 100. El Tribunal Supremo no reconoció validez a la anterior cláusula, argumentando:

“... que trata de asegurar en todo caso el aumento de la renta, estableciendo un aumento mínimo del 10 por 100, aunque el cálculo efectuado por los sistemas anteriores diera un resultado inferior, y como ello determina un aumento fijo con carácter progresivo, con independencia total de las circunstancias de tipo económico y contrario al principio de actualización de la renta a los índices de valoración del coste de la vida, agravado todo ello con el contenido del apartado c), al disponer que los incrementos, vencidos los diez primeros años, para los sucesivos, en la forma establecida en el apartado anterior, habría de hacerse sobre la renta incrementada y no sobre la inicial fijada en el contrato, resultando con ello una progresión contraria de todo punto a lo que constituyen las cláusulas estabilizadoras de escala móvil a base del coste de la vida, pues, al fin y al cabo, esas cláusulas... de índole variable hacen depender la determinación de la renta a pagar en moneda fiduciaria de los índices administrativos derivados de aquella circunstancia, cuyo alcance no es otro que el mantenimiento de una determinada equivalencia de las prestaciones en el momento de la ejecución del contrato, y como esta finalidad estabilizadora no ha sido respetada en la condición debatida, sino que lleva el designio de elevar la renta de una manera fija, constante e indefinida, llegando mediante tal procedimiento y por sucesión de tales aumentos a constituir una manera de burlar la irrenunciabilidad de la prórroga del contrato establecida en el artículo 11... La expresada cláusula debe ser reputada nula de pleno derecho, pues la libertad de fijación de renta que concede el artículo 97 ha de quedar sometida siempre a los demás preceptos arrendaticios en cuanto han de respetarse los postulados esenciales de prorrogabilidad de los contratos de arrendamiento.”

Sentencia de 3 de octubre de 1968, que fue motivada por un contrato de arrendamiento de local de negocio suscrito el 30 de junio de 1960, con unas cláusulas adicionales que lo fueron después, en una de las cuales se estableció que, una vez transcurrido el plazo de cinco años, el arrendatario podría prorrogar el contrato por quinquenios sucesivos, con elevación de la renta en un 25 por 100 cada nuevo quinquenio, aunque el arrendador, de interesarle, podría sustituir el aumento previsto por el que resultase teniendo en cuenta la alteración del coste de la vida, según los índices publicados en el Boletín del Consejo Superior de las Cámaras de Comercio, Industria y Navegación, o, en su defecto, por el módulo que se dedujese de otros índices oficiales. El Tribunal Supremo estimó que tal cláusula era nula, de acuerdo con el considerando siguiente:

“... que en la cláusula, si bien se señalan tres sistemas para el aumento de la renta; al reservarse en ella al propietario arrendador la facultad para elegir libremente el que de ellos más le convenga en cada caso concreto y en cada nuevo quinquenio, ello constituye una cláusula de opción indivisible, que no admite disgregación ni alternativas en el modo y forma regulados en los artículos 1.131 y siguientes del Código civil, por lo que envolviendo ella un todo armónico y único de la voluntad contractual, no puede llegarse a una discriminación de sus párrafos, sin romper esa unidad que la estipulación representa, y que está en todo momento sometida a la facultad de utilizar un sistema de aumento del 25 por 100 a voluntad del propietario, con un sólo designio, la elevación de la renta, alterando la pretendida proporcionalidad equitativa de las prestaciones, ya que la estipulación litigiosa trata de asegurar en todo caso el aumento mismo, pero no la disminución que pueda derivarse de los cálculos o de los índices de coste de la vida...”

IV. RESUMEN DE LA DOCTRINA JURISPRUDENCIAL

A) *Cláusulas de escala móvil.*

De lo anteriormente expuesto resulta que la posición del Tribunal Supremo sobre el problema que nos ocupa ha variado al compás de los cambios de legislación operados, por lo que, para resumir su doctrina procede distinguir los siguientes supuestos, según la legislación vigente en la fecha de celebración del contrato, que ha sido, sucesivamente, la que a continuación indicamos:

a) *Decretos de 29 de diciembre de 1931 y 21 de enero de 1936.*

Estos Decretos no autorizaban el aumento de la renta más que por determinadas causas (artículo 6.º de ambos) y prohibían, además, los pactos que se opusieran a la aplicación de sus preceptos, bajo la sanción de nulidad (artículo 13 del más antiguo y 11 del de 1936), y basándose en ello, la sentencia de 13 de noviembre de 1952 estimó que bajo la vigencia de los mismos no eran válidas las cláusulas de escala móvil, y más concretamente, la de “valor pan” convenida en un contrato de arrendamiento de local de negocio de fecha 30 de noviembre de 1942. En análogas directrices se inspira la de 25 de enero de 1955, que se refiere a una cláusula que no es propiamente de actualización, sino de elevación de renta.

Es de hacer notar que los procesos a que pusieron término las dos sentencias anteriormente mencionadas se iniciaron después ya

de la promulgación del texto articulado de la Ley de 31 de diciembre de 1946, y aunque en ambos se alegó que, conforme al artículo 11 de ésta, eran renunciables los beneficios concedidos a los arrendatarios y subarrendatarios de locales de negocio, salvo el de prórroga, lo que, en definitiva, suponía autorizar las cláusulas estabilizadoras, y que, por otra parte, a dicho precepto debía reconocérsele eficacia retroactiva, por aplicación de la disposición transitoria 1.^a de la nueva Ley, el Tribunal Supremo no lo entendió así, fundándose en que tal retroactividad no podía llegar a dar validez a estipulaciones que nunca la habían tenido, y que, además, se precisaría en todo caso un acto de renuncia verificado por el arrendatario con posterioridad a la vigencia de aquella Ley, que no se había producido.

b) *Ley de 31 de diciembre de 1946.*

Esta Ley, cuyo texto articulado fue promulgado por Orden de 21 de marzo de 1947 y entró en vigor el 3 de abril inmediato siguiente, no concedía libertad a las partes para fijar la cuantía de la merced arrendaticia, la cual no podía exceder de un determinado tope (artículos 118 a 122), y aunque respecto de las viviendas y locales de negocio construidos u ocupados por primera vez después del 1 de enero de 1942, se podía estipular libremente la renta con su primer ocupante, la que se pactase pasaba a ser la "renta legal" y después ya no podía ser aumentada bajo ningún pretexto (artículo 122), y, por otra parte, en toda clase de contratos, tanto de viviendas como de locales de negocio, y cualquiera que fuese la fecha en que hubiesen sido construidos o habitados por primera vez, se reputaba ilícita cualquier elevación de renta que realizase el arrendador, fuera de los casos en que la propia Ley lo autorizaba en su Capítulo IX (artículo 128).

Por consiguiente, tratándose de viviendas, parece evidente que las cláusulas de escala móvil no eran admisibles, ya que, respecto a las construidas u ocupadas por primera vez con anterioridad al 1 de enero de 1942, regía el principio de la renta tasada e inalterable, y en cuanto a las restantes, si bien la renta con su primer ocupante podía fijarse con plena libertad, quedaba luego bloqueada y sin posibilidad de pacto en contrario, ya que el artículo 11 de la propia Ley declaraba irrenunciables los beneficios otorgados por ella a los inquilinos de viviendas, reputando nula y sin valor ni efecto alguno, cualquier estipulación que los contradijese. No obstante, relativamente a estas viviendas construidas u ocupadas por primera vez después del 1 de enero de 1942, se sostuvo por algunos autores que, al amparo de la libertad concedida por el artículo 122 para fijar el "quantum" de la renta, se podía convenir una cláusula de actualización, cuyo juego, al compás de las oscilaciones sufridas por el índice elegido, no implicaba realmente alteración de ninguna de las cláusulas del contrato, ni siquiera de la relativa a la renta, antes al contrario, ya que en ella se había pactado que la cuantía de ésta no sería fija, sino que variaría

en la misma proporción que el módulo regulador. Tal argumentación fue aceptada, sustancialmente, por la sentencia de 18 de febrero de 1957, y rechazada, en cambio, por la de 23 de febrero de 1963, que se refieren a cláusulas que son propiamente de elevación de renta, por lo que no las resumimos aquí, aunque los argumentos en que se apoyan son también aplicables a las cláusulas de escala móvil.

Por lo que concierne a los locales de negocio, según algunos comentaristas, las cláusulas de este tipo se podían convenir válidamente, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 11 de la Ley a que nos referimos, que autorizaba la renuncia de los beneficios concedidos a los arrendatarios y subarrendatarios de locales de negocio, con la única excepción del derecho de prórroga del contrato de arrendamiento; mientras que otros rechazaban tal posibilidad, porque, según ellos, contradecía el principio de inalterabilidad de la renta que consagraban los artículos 118, 121, 122 y, sobre todo, el 128, que de modo expreso reputaba ilícita cualquier elevación de renta que realizase el arrendador fuera de los casos previstos en el propio Capítulo IX de la Ley, del que formaban parte los expresados preceptos.

El Tribunal Supremo no llegó a pronunciarse sobre este problema hallándose aún vigente la Ley de 1946, pero sí lo hizo después ya de entrar en vigor la de 1955, con relación a un arrendamiento de fecha 30 de noviembre de 1948, en que se pactó como renta el valor de 203 horas de trabajo de un peón especializado del ramo de la construcción. En su sentencia, que fue dictada el 3 de marzo de 1962, declaró nula dicha cláusula, basándose en que contravenía el principio de la renta legal inalterable, y más concretamente, los artículos de la nueva Ley referentes a los arrendamientos de viviendas y locales de negocio subsistentes el día del comienzo de su vigencia, o sea, el 95, que fijaba como "renta legal" de los mismos la que cobrase el arrendador en aquella fecha, con todos los incrementos que viniese percibiendo, salvo los motivados por razón de diferencias en el coste de los servicios o suministros; el 98, que preceptuaba de forma terminante que la expresada renta no podría ser objeto de elevación por el arrendador mientras continuase vigente el contrato, sino en los casos y condiciones que indicaba; y el 100, que establecía un sistema de revisión de las rentas de los arrendamientos que se hallasen en período de prórroga, cada cinco años, atendiendo a los índices ponderados de vida, cuyo plazo, para los comprendidos en el artículo 95, debía contarse desde la entrada en vigor de la propia Ley.

Debe destacarse que la anterior sentencia está en contradicción con la de 31 de enero de 1962, que no hemos relacionado oportunamente porque no se refiere a una cláusula de escala móvil, ni de elevación, sino de revisión periódica de la renta de un arrendamiento de local de negocio otorgado el 1 de mayo de 1946, o sea, cuando aún regían los Decretos de 29 de diciembre de 1931 y 21 de enero de 1936, y en virtud de la cual se pactó que la renta durante los

tres primeros años sería la de doce mil pesetas anuales, y que una vez transcurrido aquel plazo, las partes procurarían ponerse de acuerdo sobre el precio, y de no conseguirlo, aceptarían el promedio de los que fijasen los Presidentes de los Colegios Oficiales de la Propiedad Urbana, Farmacéuticos y Arquitectos, y así sucesivamente, en la misma forma, cada cinco años. Impugnada la validez de dicha cláusula por el arrendatario, con fundamento en que infringía los artículos 13 y 11, respectivamente, de los citados Decretos de 1931 y 1936, el Tribunal Supremo, confirmando la sentencia de instancia, la estimó válida, basándose en que la disposición transitoria 1.ª de la Ley de 1955, que era la que se hallaba vigente cuando fue presentada la demanda, declaraba aplicables sus normas, sin otras excepciones que las que resultasen de sus propios preceptos, a todos los contratos en vigor al tiempo de su promulgación, como lo estaba el discutido, y que la cláusula de éste sobre la forma de revisar periódicamente la renta, implicaba la renuncia por el arrendatario del derecho a él concedido en el artículo 95 de aquella Ley, renuncia que, por otra parte, estaba autorizada para los arrendamientos de local de negocio en el artículo 6.º de la misma.

c) *Ley de 22 de diciembre de 1955.*

En el texto articulado de esta Ley, que fue aprobado por Decreto de 13 de abril de 1956 y tuvo vigencia desde el 11 de mayo del mismo año, se dispuso que *“la renta legal”* de las viviendas que se arrendasen después de esta última fecha sería la estipulada para el momento en que *empezase a regir el contrato*, con la única salvedad de que si ya hubiesen estado ocupadas antes, el inquilino, dentro de los tres meses siguientes al día de la celebración del contrato, podía instar ante la Junta de Estimación la revisión de la renta convenida, si ésta fuese abusiva (artículo 96); y que, tratándose de locales de negocio, la *“renta”* sería la que *libremente* pactasen el arrendador y el arrendatario, aun cuando dichos locales hubiesen estado arrendados con anterioridad (artículo 97). Por otra parte, aunque estableció como norma general la de irrenunciabilidad de los beneficios concedidos a los inquilinos de viviendas, declaró renunciables, salvo el de prórroga, los otorgados a los de viviendas que mereciesen la calificación de suntuarias, teniendo en cuenta la cuantía de la renta, en relación con la fecha en que fueron ocupadas por primera vez y con la importancia demográfica de la respectiva población, así como los conferidos a los arrendatarios de locales de negocio, con igual salvedad del relativo a la prórroga del arrendamiento (artículo 6.º).

Dado el contenido de los anteriores preceptos, se entendió que eran nulas las cláusulas de escala móvil en los arrendamientos de viviendas no suntuarias, porque el artículo 96 fijaba como *“renta legal”* la convenida para el momento de comienzo de la vigencia del contrato, con lo que quedaba congelada a partir de ese instante, sin

que nada se pudiese pactar en contrario, por prohibirlo el artículo 6.º; y que, en cambio, debía reconocérsele validez en los arrendamientos de viviendas suntuarias y en los de locales de negocio, de acuerdo con el principio de libertad contractual consagrado por el propio artículo 6.º, en su apartado 2.º, para dichas viviendas, y en el 3.º, en relación con el 97, para los locales de negocio. Tal fue, sin duda, la intención del legislador, como lo evidencia el Decreto de 6 de septiembre de 1961, que si bien autorizó el aumento de las rentas de las viviendas y locales de negocio que el 31 de julio de dicho año llevasen cinco o más años de prórroga legal, en su artículo 5.º, puntualizó que no habría lugar a la aplicación de los aumentos "cuando en virtud de estipulaciones establecidas válidamente, conforme a los supuestos previstos en los párrafos 2.º y 3.º del artículo 6.º y en el artículo 97 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, se haya pactado de modo expreso y distinto al de dicha Ley el sistema o cuantía de las elevaciones...".

El Tribunal Supremo no tuvo ocasión de pronunciarse sobre el problema de la validez de estas cláusulas en los arrendamientos de viviendas no suntuarias concertados durante la vigencia de la Ley de 1955, pero sí, en cambio, y en el sentido de considerarlas plenamente eficaces, en los arrendamientos de locales de negocio (Sentencias de 30 de octubre de 1964, 19 de diciembre de 1966, 4 de febrero de 1967, 24 de junio de 1971, 15 de febrero, 7 de julio y 20 de diciembre de 1972 y 25 de enero de 1973), de viviendas suntuarias (Sentencia de 11 de octubre de 1968), y de locales destinados a clínica médica (Sentencia de 8 de febrero de 1967), para lo cual tuvo en cuenta, principalmente, lo preceptuado en los citados artículos 6.º y 97 de la Ley, así como en el Decreto de 6 de septiembre de 1961.

d) *Ley de 11 de junio de 1964.*

La Ley a que se refiere el precedente epígrafe modificó numerosos artículos del texto anterior, y las modificaciones introducidas, que entraron en vigor el 1 de julio siguiente, fueron refundidas en el texto actual, que, publicado por Decreto de 24 de diciembre del mismo año, empezó a regir el 1 de enero de 1965.

En cuanto a la renta, es de destacar: 1.º) que no sólo confirmó el principio de libertad de estipulación, sin trabas de ningún género, para los locales de negocio que se arrendasen después de su entrada en vigor, sino que, además, lo hizo extensivo a las viviendas, aun cuando hubiesen sido ocupadas con anterioridad a aquella fecha (artículo 97); 2.º) que autorizó expresamente los acuerdos de las partes sobre aumento o reducción de la renta inicialmente pactada (artículo 98); y 3.º) que, por lo que respecta a su revalorización a partir de la fecha prevista para el comienzo de su vigencia, o sea, el 1 de julio de 1964, clasificó todos los arrendamientos en dos grandes grupos, formado el primero por los de viviendas suntuarias y locales

de negocio, y el otro, por los de las restantes viviendas, y dispuso que en los del primer grupo, la renta y las cantidades asimiladas a ella, una vez que el contrato se encontrase en período de prórroga legal, se adaptaría cada dos años a las variaciones del coste de la vida, mediante Decreto que aplicaría el índice ponderado que fijase la Dirección General de Estadística (hoy Instituto Nacional de Estadística), salvo que las partes hubiesen convenido o convengan otro sistema de actualización; y en los del segundo, que la renta y todos sus incrementos legales quedarían sujetos al mismo régimen, pero en virtud, no de la aplicación rigurosa de los índices oficiales del coste de la vida, sino mediante la ponderada aplicación de estos índices y los de sueldos y jornales, oída la Organización Sindical (artículo 100, en relación con el apartado III, número 3, del preámbulo de la propia Ley de 11 de junio de 1964).

Teniendo en cuenta el contenido de los anteriores preceptos, la Jurisprudencia, relativamente a los contratos celebrados después de que empezaron a regir, ha declarado, o al menos dado por supuesta, la validez de las cláusulas de escala móvil, tanto para las viviendas (Sentencias de 15 de febrero de 1972 y 25 de enero de 1973), como para los locales de negocio (Sentencias de 21 de diciembre de 1970, 18 de febrero de 1971, 7 de julio y 20 de diciembre de 1972, y 25 de enero de 1973).

B) *Cláusulas de elevación de renta.*

Para resumir la Jurisprudencia referente a estas cláusulas, hay también que tener en cuenta la legislación que regía cuando fueron pactadas, o sea:

a) *Decretos de 29 de diciembre de 1931 y 21 de enero de 1936.*

La única sentencia que conocemos es la de 25 de enero de 1955, que, fundándose, principalmente, en el tenor de los artículos 6.º y 11 del Decreto de 21 de enero de 1936, declaró la nulidad de una cláusula "valor pan", en un arrendamiento de local de negocio concertado en el año de 1942, la cual no puede ser calificada como de escala móvil, porque para el supuesto de que disminuyese el precio del pan, excluía expresamente la posibilidad de que repercutiese en el del arrendamiento, disminuyéndolo en la misma proporción.

b) *Ley de 31 de diciembre de 1946.*

Dos son las sentencias que llegaron a decidir sobre la validez de cláusulas de elevación estipuladas bajo la vigencia de esta Ley. La más antigua de ellas, de fecha 18 de febrero de 1957, con refe-

rencia a un arrendamiento de local de negocio convenido en marzo de 1951, estimó que era válida la cláusula en cuya virtud la renta, a partir del tercer año de vigencia del contrato, se incrementaría en un 25 por 100 cada nuevo quinquenio, para lo cual se basó en que el artículo 122 de aquella Ley, para las viviendas y locales de negocio construidos u ocupados por primera vez después del 1 de enero de 1942, permitía pactar libremente la renta con su primer ocupante, y aunque prohibía de modo expreso su aumento posterior, nada impedía que inicialmente se pudiese pactar un precio distinto para cada período determinado de tiempo que durase el contrato. Por el contrario, la otra sentencia, que fue dictada el 23 de febrero de 1963, negó validez a la cláusula de un arrendamiento de local de negocio concertado en el año 1953, que establecía un aumento indefinido y progresivo de la renta en un 10 por 100 anual, argumentando, en contraste con la anterior, que, según los artículos 118 y siguientes de la Ley a que nos referimos, la determinación de la renta había de ser referida al momento inicial del contrato, sin que con posterioridad fuese posible elevarla, por prohibirlo expresamente el artículo 128 de la misma Ley, salvo en los casos en que ésta lo autorizaba en su Capítulo IX.

c) *Ley de 22 de diciembre de 1955.*

Relativamente a los contratos concertados hallándose en vigor el texto articulado de la Ley de 1955, el criterio seguido por el Tribunal Supremo ha sido el siguiente:

Las sentencias de 2 de febrero de 1966 y 9 de febrero de 1967 consideraron nulas las cláusulas de elevación de la renta de un modo fijo, periódico e indefinido. En igual sentido se pronunció la de 1 de abril de 1965 con referencia a una cláusula en que se estableció que la renta se iría incrementando sucesivamente, cada cinco años, en la misma proporción en que aumentase el coste de la vida, pero con un aumento mínimo quinquenal del 10 por 100; y también, la de 3 de octubre de 1968, al resolver sobre la eficacia de una cláusula en que se autorizó al arrendatario para prorrogar el contrato por quinquenios sucesivos, una vez que transcurriese el plazo contractual, con elevación de la renta en un 25 por 100 cada nuevo quinquenio, si bien este aumento podría ser sustituido, si al arrendador le interesaba, por el que resultare teniendo en cuenta las alteraciones del coste de la vida, según determinados índices. En todas estas sentencias se alegó como único argumento que las cláusulas de que se trata no se compaginaban con el derecho concedido por la Ley a los arrendatarios, con carácter de irrenunciable, de prorrogar el contrato, ya que al ir aumentando la renta indefinidamente, llegaría un momento en que se rompería la equivalencia de las prestaciones de las partes, en perjuicio del arrendatario, quien, de querer hacer uso de la prórroga, tendría que abonar una renta desproporcionada con la utilidad que le proporcionaba el uso de la

cosa, de suerte que, en definitiva, estas cláusulas contradecían lo dispuesto en los artículos 9 y 57 de la Ley, que establecían el beneficio de la prórroga y su irrenunciabilidad.

En la misma línea que las anteriores y con base, sustancialmente, en igual argumentación, las sentencias de 21 de diciembre de 1970 y 24 de junio de 1971, no reconocieron validez a cláusulas de elevación de la renta, no de un modo fijo e indefinido, sino condicionado y en proporción al que pudieran experimentar determina dos índices; y, en cambio, las de 30 de octubre de 1964, 11 de octubre de 1968 y 20 de diciembre de 1972, declararon la admisibilidad de este tipo de cláusulas en los arrendamientos de viviendas suntuarias —la primera de ellas— y de locales de negocio —las otras dos—, al amparo de la libertad concedida a las partes para la estipulación de la renta en tales arrendamientos, por los artículos 6.º, apartados 2.º y 3.º, y 97 del texto articulado de la Ley de referencia. Debe aclararse, por lo que respecta a este tipo de cláusulas, que las sentencias de 7 de julio de 1972 y 25 de enero de 1973, al proclamar la validez de cláusulas que son propiamente de escala móvil, parecen dar por supuesto que para ello es requisito inexcusable el de que puedan originar la disminución de la renta, en el caso de que baje el coste de la vida o el índice fijado como módulo regulador.

d) *Ley de 11 de junio de 1964.*

Sobre las cláusulas de elevación pactadas después de empezar a regir el texto actualmente en vigor, hasta la fecha no se ha pronunciado más sentencia que la de 18 de febrero de 1971, la cual lo hizo en el sentido de reconocer eficacia a la incluida en un arrendamiento de local de negocio pactado en el mes de febrero de 1967, en cuya virtud la renta inicial de 2.000 pesetas, el segundo año pasaría a ser de 3.000, y en los sucesivos iría aumentando a razón de 500 pesetas cada nuevo año, hasta alcanzar las 8.000 mensuales; para lo cual se basó en que el artículo 97 de la Ley concedía libertad a las partes para fijar la cuantía de la merced arrendaticia, sin más limitaciones que la de respetar el postulado esencial de la prorrogabilidad de los contratos, que no resultaba contradicho por tal cláusula, ya que ésta fijaba un tope máximo para el aumento, que ni por su cuantía, ni por el dilatado período que habría de transcurrir para llegar a él, podía estimarse que condujese necesariamente al resultado de hacer ilusoria la prórroga, imposibilitando al arrendatario la continuación en el disfrute del local.

V. CONCLUSIONES CRITICAS REFERIDAS A LA LEGISLACION VIGENTE

De la doctrina anteriormente resumida, a nuestro juicio, pueden deducirse las siguientes conclusiones:

A) *Cláusulas de escala móvil.*

En los arrendamientos de viviendas suntuarias y de locales de negocio, la admisibilidad de las cláusulas de escala móvil ha sido proclamada por la Jurisprudencia, reiteradamente y sin contradicción, ya a partir de la entrada en vigor de la Ley de 1955, y, desde luego, resulta incuestionable en la actualidad, dado lo que preceptúan los artículos 6.º, apartados 2.º y 3.º, y 97 de la Ley vigente, que permiten estipular la cuantía de la renta con plena libertad, y, a mayor abundamiento, la propia Ley, en su artículo 100, número 1.º, al igual que antes lo había hecho el Decreto de 6 de septiembre de 1961, reconoce expresamente que las partes pueden convenir otro sistema de actualización distinto del legal, lo que corrobora el reciente Decreto de 15 de junio de 1972, al decir en su artículo 6.º que los aumentos de renta que autoriza son incompatibles con los que resultaren de los pactos de las partes estableciendo un sistema distinto de actualización de rentas.

En cuanto a las viviendas no suntuarias, aunque todavía no ha llegado ningún caso al Tribunal Supremo, sin embargo, éste, en su sentencia de 25 de enero de 1973, parece dar por supuesto que pueden pactarse este tipo de cláusulas en los arrendamientos de toda clase de viviendas, pues argumenta que en virtud de la libertad contractual concedida a las partes para fijar la cuantía de la renta, que la Ley de 1955 circunscribió a los locales de negocio, pero que la vigente, en su artículo 97, hizo extensiva a las viviendas arrendadas con posterioridad a su entrada en vigor, es indudable la licitud de establecer medios correctores de las posibles variaciones que de hecho puede experimentar el valor del dinero respecto a su poder adquisitivo. En tal sentido se han pronunciado, también, destacados comentaristas y así lo aceptamos nosotros, teniendo en cuenta no sólo el citado artículo 97, que declara libre la estipulación de la renta en el momento del otorgamiento del contrato, tanto para las viviendas como para los locales de negocio, sin hacer distinción alguna, sino, además, el 98, que autoriza expresamente y con carácter general los acuerdos sobre aumento y reducción de la renta, y el 100, apartado 4.º, que, con las modificaciones que establece, declara aplicable a la renta de las viviendas no suntuarias el mismo régimen del apartado 1.º, y, por consiguiente, hay que entender que en los arrendamientos a ellas referentes las partes pueden igualmente convenir otro sistema de actualización distinto del que prevé el precepto, que, por ello, tiene únicamente carácter subsidiario.

B) *Cláusulas de elevación de renta.*

La Jurisprudencia referente a estas cláusulas es confusa y contradictoria, ya que, como queda expuesto, en ocasiones, ha reconocido la validez de cláusulas de aumento de la renta de un modo fijo, periódico e indefinido (Sentencia de 18 de febrero de 1957), o hasta un límite máximo (Sentencia de 18 de febrero de 1971), o de aumento condicionado y proporcional al que pudiera experimentar determinado índice (Sentencias de 30 de octubre de 1964, 11 de octubre de 1968 y 20 de diciembre de 1972), mientras que en otras ha rechazado, tanto las cláusulas del primer tipo (Sentencias de 23 de febrero de 1963, 1 de abril de 1965, 2 de febrero de 1966, 9 de febrero de 1967 y 3 de octubre de 1968), como las del tercero (Sentencias de 21 de diciembre de 1970 y 24 de junio de 1971), sin que las discrepancias puedan explicarse por razón de los cambios legislativos operados, ya que varias de las sentencias contradictorias se refieren a cláusulas de igual tipo pactadas bajo la vigencia de la misma Ley.

Urge, pues, la clarificación en esta materia, mediante la adopción de un criterio uniforme para todos los casos y que, a nuestro juicio, no puede ser otro que aquel en que se inspira la sentencia de 18 de febrero de 1971, de la que se deduce que al amparo del principio de autonomía de la voluntad de las partes para la fijación de merced arrendaticia, que expresamente reconoce el artículo 97 de la Ley vigente, por lo general, son admisibles los pactos sobre elevación futura de la renta, los cuales no pueden ser considerados ilícitos, ni contrarios a la moral o a las buenas costumbres, siempre que el aumento se mantenga dentro de unos límites razonables y no persiga otra finalidad que la de mantener la equivalencia de las respectivas prestaciones, evitando la desvalorización del crédito del acreedor, ante el hecho notorio de la depreciación monetaria; y si, por el contrario, en el supuesto de que den lugar a un aumento excesivo, que haga insoportable la renta para el arrendatario y, en definitiva, ilusoria la prórroga, ya que, como es lógico, la libertad de fijación de la renta ha de quedar sometida a los demás preceptos arrendaticios, y entre ellos, al artículo 57, que, en relación con el 6.º, concede al arrendatario el beneficio de la prórroga del contrato, con el carácter de irrenunciable.

Por otra parte, para determinar cuándo una cláusula de elevación rompe la proporcionalidad de las recíprocas prestaciones en perjuicio del arrendatario, no pueden establecerse normas de carácter general, como la de estimar que se da tal circunstancia en todas aquellas en que se establece un aumento fijo, periódico e indefinido del precio del arrendamiento, sino que debe dejarse en libertad a los Tribunales para que en cada caso concreto decidan lo que resulte procedente, pues, por ejemplo, parece absurdo admitir una cláusula que supone la elevación de la renta en un 400 por 100 en un período de tiempo de once años, como hizo la sentencia citada de 18 de febrero de 1971, fundándose en que el aumento no podía exceder

de un tope predeterminado, que ni por su cuantía, ni por el dilatado período de tiempo que habría de transcurrir para llegar a él, podía estimarse que condujese necesariamente a hacer ilusoria la prórroga, y rechazar, en cambio, las de aumento en un 5 por 100 cada dos años, o en un 10 por 100 cada nuevo quinquenio, como así lo estimaron, respectivamente, las de 2 de febrero de 1966 y 1 de abril de 1965, con base en la única consideración de que por tratarse de aumentos de carácter indefinido, podían afectar a la prórroga. Por ello, para pronunciarse sobre el particular, lógicamente, deben examinarse en cada caso las circunstancias concurrentes y, en especial, el aumento experimentado por el coste de la vida, con la consiguiente depreciación monetaria, desde que empezó a regir el contrato, pues tal dato nos permitirá conocer si el aumento que la aplicación de la cláusula supone resulta excesivo y rompe, efectivamente, la equivalencia de las prestaciones, teniendo en cuenta el valor comercial o en curso de la moneda, que, como sabemos, viene determinado por su poder adquisitivo.

Mención especial merecen las cláusulas de elevación de la renta sólo para el supuesto de que aumente un determinado índice y en proporción al que éste sufra, que admitidas por el Tribunal Supremo en algunos casos, han sido rechazadas en otros, siendo así que su validez en el Derecho vigente parece clara, al poderse estipular libremente la cuantía de la renta, así como su aumento o reducción (artículos 97 y 98), y habida cuenta, además, de que tales cláusulas, en la práctica, vienen a producir los mismos efectos que las de escala móvil, aunque no establezcan la reducción de la renta para el supuesto de que descienda el índice elegido, que teóricamente es posible, pero muy poco probable, ya que la experiencia nos demuestra que el incremento del coste de la vida y la subsiguiente desvalorización de la moneda, viene siendo constante desde hace muchos años, por lo que, en buena lógica, la única variación previsible de la renta es la que suponga su aumento, si lo que realmente se pretende es actualizarla al compás de las alteraciones que va sufriendo el poder adquisitivo del dinero. Precisamente, las cláusulas estabilizadoras nacieron, y así lo tiene reconocido la propia Jurisprudencia, como hemos visto en un principio, con la finalidad de corregir los graves desequilibrios económicos originados en perjuicio del arrendador por la depreciación monetaria, en relación con la congelación de las rentas y la prórroga obligatoria, sin tener realmente en cuenta la posibilidad de descenso del coste de la vida, por no ser previsible, y, además, porque aun en el supuesto, muy problemático, de que llegara a producirse, rompiendo el equilibrio de las prestaciones en perjuicio del arrendatario, al ser para éste potestativa la prórroga, podría renunciar a ella, desalojando el local, si el arrendador no accediese a reducir la renta, en la seguridad de que no le sería difícil conseguir otro por un precio más módico.

Después de concluida la redacción del anterior trabajo, han sido publicadas dos nuevas sentencias sobre el problema de que se trata, las cuales son de fecha 23 de abril y 16 de junio de 1973.

La primera de ellas se refiere a un arrendamiento de local de negocio concertado el 1 de febrero de 1966 y, por lo tanto, después ya de la entrada en vigor de la Ley actual, en el que se estableció un sistema de revalorización de la renta para todo el tiempo de duración del contrato, partiendo de un alquiler inicial de 3.000 pesetas mensuales durante el primer año, que se incrementaría hasta 3.500 durante el segundo, hasta 4.000 durante el tercero, hasta 4.160 durante los años cuarto y quinto, y hasta 6.667 pesetas el sexto y último año que habría de durar el arriendo. Tal cláusula fue impugnada por el arrendatario, y aunque su pretensión tuvo éxito en primera y segunda instancia, el Tribunal Supremo entendió que era válida, apoyándose en las siguientes consideraciones:

“... que la única cuestión a resolver... es la de si la estipulación tercera del contrato mencionado es nula, en cuanto establece un sistema de actualización de renta automático e independiente de cualquier fluctuación económica, criterio de la parte recurrida, aceptado por el Tribunal de instancia, que confirmó el pronunciamiento del Juzgado declarando nula dicha estipulación, por establecerse unos aumentos periódicos y fijos de la inicial renta contractual, o si, por el contrario, es válida, de conformidad con lo que se dispone en el artículo 97 de la L. A. U., y con la doctrina de esta Sala establecida en las sentencias de 18 de febrero de 1971 y 15 de febrero de 1972, relativas a la validez de los incrementos de la renta pactada, como sostiene la parte recurrente...”

“... que es evidente que los preceptos relativos a la renta, de derecho necesario con anterioridad a la L. A. U. de 31 de diciembre de 1946, quedaron convertidos posteriormente en normas de derecho dispositivo y sometida la regulación de la materia a la voluntad de las partes, libertad contractual más amplia en los arrendamientos de locales de negocio posteriores a la L. A. U. de 22 de diciembre de 1955, que se hizo extensiva, por la modificación de que fue objeto el artículo 97 por la L. A. U. vigente, a las viviendas arrendadas posteriormente a la entrada en vigor de ésta; y es también indudable, por lo que se refiere a los incrementos de la renta pactada, que lo que queda sustraído a la autonomía de la voluntad contractual establecida en el artículo 1.255 del Código civil, son los pactos que implican aumento fijo, constante e indefinido de la renta, porque alterarían la proporcionalidad equitativa, harían ilusoria la prórroga contractual y facilitarían la renuncia a ella, no obstante la prohibición establecida

en el artículo 6.º de la L. A. U. —Sentencias de 23 de febrero de 1963, 21 de diciembre de 1970 y 25 de enero del año actual—, pero cuando, como en el caso de autos..., los aumentos de renta no son *fijos, constantes, ni indefinidos, porque está limitado el aumento, no ofrece duda que el incremento pactado no está en pugna con la libertad de estipulación establecida en el artículo 97 de la L. A. U., ni con la doctrina de esta Sala al interpretarlo...*”

De la otra sentencia, o sea, la de 16 de junio de 1973, reproducimos los dos siguientes considerandos:

“... que el único motivo del recurso... plantea... el problema de la validez de la cláusula quinta del contrato de arrendamiento celebrado entre el recurrente, arrendatario del local de negocio, y el propietario del inmueble, el día 1 de junio de 1967, que dice literalmente: la renta se *incrementará* cada dos años en la cuantía en que suba el índice general del coste de vida, referido a Madrid, según datos del Instituto Nacional de Estadística...”

“... que si bien es cierto que el artículo 97 de la Ley locataria proclama... la libre estipulación de la renta, y el 98 de la misma Ley, incluso, permite que pueda ser objeto de aumento o reducción por acuerdo de las partes, y en el 6.º posibilita la renuncia de ciertos derechos, salvo el de prórroga, e, incluso, el artículo 100... autoriza un sistema convencional de estabilizaciones de renta distinta del legal prevenido en la Ley, la jurisprudencia de esta Sala, fundamentalmente en las sentencias de 23 de febrero de 1963, 21 de diciembre de 1970 y 24 de junio de 1971, sienta el criterio de que 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, con alzas y bajas, y no lo será, en cambio, cuando únicamente implique una posible y constante elevación, sin posibilitar a la vez la disminución de ella para el supuesto contrario de que baje el coste de la vida o los índices que se fijen como módulos reguladores; a la luz de cuya doctrina hay que desestimar el motivo, pues manifiestamente, según queda transcrito, se establece un beneficio exclusivo del arrendador, se habla en ella de incrementar, no de desgravar, lo que si llegara el caso, por poco previsible que hoy parezca, no podría hacerse.”

