

# EDJ 1995/875

Tribunal Supremo Sala 1ª, S 21-3-1995, nº 242/1995, rec. 57/1992  
Pte: Casares Córdoba, Rafael

## Resumen

*Versa el proceso sobre la determinación del alcance de la cláusula fijada en contrato de arrendamiento de local de negocio. El recurrente denuncia la infracción de los arts. 1255 y 7 CC. Según la Sala, independientemente de que exista por parte del arrendador una voluntaria dejación de su facultad de elevación de la renta en un periodo determinado, la situación de abandono del derecho así producido, sólo es predicable respecto de la renta de ese concreto período, mas no en lo que atañe al coeficiente de elevación correspondiente, que permanece vivo y ha de contar en el momento en que el arrendador decida ejercitar el derecho a la actualización de la renta convenida. No se debe confundir la efectiva elevación de renta con el montante del coeficiente de elevación a aplicar, el cual ha de ser tomado en toda su extensión desde que la última elevación tuvo lugar.*

### NORMATIVA ESTUDIADA

RD de 24 julio 1889. Código Civil  
art.1255

### ÍNDICE

ANTECEDENTES DE HECHO .....	1
FUNDAMENTOS DE DERECHO .....	2
FALLO .....	3

### CLASIFICACIÓN POR CONCEPTOS JURÍDICOS

ARRENDAMIENTOS URBANOS  
LA RENTA  
Revisión en general  
Cláusulas de estabilización

### FICHA TÉCNICA

Procedimiento:Recurso de casación

#### Legislación

Aplica art.1255 de RD de 24 julio 1889. Código Civil  
Cita Ley 1/2000 de 7 enero 2000. Ley de Enjuiciamiento Civil LEC  
Cita Ley 29/1994 de 24 noviembre 1994. Ley de Arrendamientos Urbanos. LAU  
Cita art.6.2, art.7, art.1256 de RD de 24 julio 1889. Código Civil

#### Jurisprudencia

Citada por STS Sala 1ª de 31 enero 1998 (J1998/1107)  
Citada por SAP Baleares de 21 septiembre 2001 (J2001/77403)  
Citada por SAP Asturias de 8 enero 2002 (J2002/4667)  
Citada por SAP Lleida de 8 febrero 2010 (J2010/57454)

En la Villa de Madrid, a 21 de Marzo de 1.995. Visto por la Sala Primera del Tribunal Supremo, integrada por los Magistrados al margen indicados, el recurso de casación contra la sentencia dictada en grado de apelación por la Sección Decimocuarta de la Audiencia Provincial de Madrid, recaída en autos de juicio incidental de arrendamientos urbanos procedentes del Juzgado de 1ª Instancia núm. 14 de los de esta Capital, sobre revisión de rentas y declaración sobre eficacia de una cláusula arrendaticia, que ante NOS penden en virtud de dicho recurso extraordinario formulado por D. Luis, mayor de edad, representado por el Procurador de los Tribunales Sr/a. Rueda López, bajo la dirección del Letrado D. Julio María Miguel Valero; contra D. José Ramón, mayor de edad, representado por el Procurador de los Tribunales Sr. D. José Luis Ferrer Recuero, bajo la dirección del Letrado D. Rafael Iruzubieta Fernández. Compareciendo todos ellos en la vista el día y hora señalados para la celebración de la misma, siendo la misma de una duración aproximada de veinte minutos.

## ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- El Procurador Sr. D. José Luis Ferrer Recuero, en nombre y representación de D. José Ramón, formuló demanda de juicio incidental de la Ley de Arrendamientos Urbanos EDL 1994/18384, ante el Juzgado de 1ª Instancia núm. 8 de los de Madrid, contra

D. Luis, sobre reclamación de cantidad y declaración de procedencia de revisión de renta, y tras alegar los hechos y fundamentos de derecho que estimaba de aplicación al caso, terminaba suplicando al Juzgado que, previos los trámites legales dictara sentencia por la que:

1) Se declarase el derecho del actor a percibir, por el concepto de renta del local de negocio sito en el piso... letra... de la calle... núm...., de esta capital, una suma de 64.264 pts. mensuales, en el período comprendido entre el 1 de Noviembre de 1986 y 1 de Noviembre de 1987, condenando al demandado a estar y pasar por dicha declaración.

2) Se declarase el derecho del actor a percibir, por el mismo concepto, la suma mensual de 66.770 pts., en el período comprendido entre el 1 de Noviembre de 1987 y el 1 de Diciembre de 1988, condenando al demandado a estar y pasar por esta declaración.

3) Se declarase el derecho del actor a percibir, por el mismo concepto, y desde el 1 de Diciembre de 1988, la suma mensual de 70.376 pts., condenando al demandado a estar y pasar asimismo por dicha declaración.

4) Condenase al demandado al abono de la suma de 209.959 pts., en concepto de atrasos correspondientes a las mensualidades comprendidas entre Noviembre de 1986 y Mayo de 1989, ambas inclusive, según el desglose efectuado en el hecho octavo de esta demanda, con sus intereses legales.

5) Condenase asimismo al pago de las costas al demandado.

Admitida la demanda y emplazado el demandado, contestó a la misma en su nombre y representación el Procurador de los Tribunales Sr. Rueda López, y tras alegar los hechos y fundamentos de derecho que creyó oportunos al caso, terminaba suplicando al Juzgado que desestimara y absolviera de cuantos pedimentos se formulaban en su contra.

Abierto el período de prueba, se practicaron las que, propuestas por las partes fueron estimadas pertinentes, poniéndose de manifiesto en Secretaría para que hicieran un resumen de las mismas, lo que se verificó en tiempo y forma, quedando unidas a los autos y pasando éstos a poder del Sr. Juez para dictar sentencia, lo que hizo el 13 de Junio de 1990 y, cuya parte dispositiva es del tenor literal siguiente: "Que desestimando la demanda formulada por el Procurador de los Tribunales, D. José Luis Ferrer Recuero, en nombre y representación de D. José Ramón, contra D. Luis, debo declarar y declaro no haber lugar a la misma, absolviendo a dicho demandado de los pedimentos formulados en su contra y haciendo expresa condena en costas a la parte actora".

SEGUNDO.- Interpuesto recurso de apelación ante la Sección 14ª de la Audiencia Provincial de Madrid, dicha Sección dictó sentencia el 29 de Noviembre de 1991, cuyo fallo literalmente es como sigue: "Que estimando en parte el recurso de apelación interpuesto por la representación legal de D. José Ramón, debemos declarar el derecho del actor a percibir por el concepto de renta del local de negocio sito en el piso... letra... de la calle... núm...., de esta Capital, la suma de 70.376 ptas. mensuales, a partir del 1 de Enero de 1989, desestimando el resto de las pretensiones del actor, de las cuales podrá hacer uso en el juicio que corresponda, sin hacer expresa imposición de costas, ni en primera ni en segunda instancia".

TERCERO.- El Procurador Sr/a. Rueda López, en nombre y representación de D. Luis, formalizó recurso de casación contra la sentencia dictada el 29 de Noviembre de 1991 por la Sección 14ª de la Audiencia Provincial de Madrid, en base a los siguientes motivos:

Primero.- Por infracción de las Normas del Ordenamiento Jurídico y de la Jurisprudencia, al amparo del art. 1692, ordinal quinto, de la Ley de Enjuiciamiento Civil EDL 2000/77463 . Por infracción del artículo 1256 del Código Civil EDL 1889/1 .

Segundo.- Por infracción de las normas del Ordenamiento Jurídico y de la Jurisprudencia, al amparo del ordinal quinto, de la Ley de Enjuiciamiento Civil EDL 2000/77463 : por infracción del artículo 7 del C.C. EDL 1889/1

Tercero.- Por infracción de la doctrina jurisprudencial, al amparo del art. 1692, ordinal quinto, de la L.E.C. EDL 2000/77463 : por infracción de la Jurisprudencia del Tribunal Supremo en la interpretación y aplicación de las cláusulas convencionales, en cuanto proscribía la tesis de automaticidad en la modificación del precio del arrendamiento.

Cuarto.- Por infracción de la Norma del Ordenamiento Jurídico y de la Jurisprudencia, al amparo del art. 1692, ordinal quinto, de la L.E.C. EDL 2000/77463 : por infracción del art. 6.2º, del C.C. EDL 1889/1 y de la Jurisprudencia en cuanto, a la hora de interpretar el alcance de las cláusulas convencionales arrendaticias, refiere que su ejercicio en los plazos contractualmente previstos, implican una renuncia o abandono al derecho de revisión de renta respecto del pasado, quedando con plena vigencia para el futuro; se citan conjuntamente ambos en un solo motivo, como consecuencia de existir en ellos unidad de materia y conexión de doctrina.

CUARTO.- Admitido el recurso y evacuado el trámite de instrucción por las partes, se mandaron traer los autos a la vista con las debidas citaciones.

HA SIDO PONENTE EL MAGISTRADO EXCMO. SR. DON RAFAEL CASARES CORDOBA.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Declarado por la sentencia de la Sección Decimocuarta de la Audiencia Provincial de Madrid el derecho del propietario demandante a percibir del arrendatario desde el 1 de Enero de 1989 por el concepto de renta del local de negocio objeto del arriendo suscrito el 1 de Noviembre de 1980, la suma de 70.376 mensuales, consecuencia de la validez de la cláusula de estabilización 5ª de este contrato en el que las partes establecieron dicha cláusula de revisión anual en armonía con el IPC que fije el INE, dicha resolución es impugnada en el recurso por el arrendatario articulando al efecto cuatro motivos de casación en los que al amparo del núm. 5 del

artículo 1692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil EDL 2000/77463 , se denuncia la infracción de los artículos 1255 y 7 del Código Civil EDL 1889/1, seguidos bajo la misma norma de cobertura procesal de la de la doctrina jurisprudencial correspondiente.

SEGUNDO.- La cita en el recurso de los artículos 1265 y 7 del Código, como preceptos supuestamente infringidos carece de sentido ya que, de lo que se trata es de determinar el alcance de una cláusula fijada en el contrato de arrendamiento del local de negocio susceptible de interpretaciones diversas. pero tanto en el caso de resolver en un sentido, como en el opuesto sentencia de primera instancia acomodada al criterio del arrendatario recurrente o de apelación ajustada al del arrendador recurrido en ambos casos ni la cláusula en si, ni la interpretación que de la misma se haga, infringen el principio de libertad de pacto ni, mucho menos, la normativa que veda dejar el cumplimiento de lo convenido al arbitrio de uno de los contratantes, temas que constituyen el contenido del primero de los motivos del recurso ni, por otra parte, está en entredicho la exigencia de buena fe en el ejercicio de los derechos que consagra el artículo 7 del Código, cuya denuncia integra el segundo de los motivos de casación, cuya articulación se hace, no obstante ser igualmente, manifiesto que la decisión en uno u otro de los términos de la alternativa interpretativa propuesta, tampoco conculca esta otra norma. Así han de ser rechazados estos dos iniciales motivos del recurso, articulados por infracción de normas legales que no están afectadas tanto si se considera, en el decir del recurrente, que la prevista revisión de la renta en el contrato es una facultad del arrendador que puede o no ejercer, pero, cuyo ejercicio exige la oportuna declaración de voluntad recepticia en cada período de revisión previsto, so pena de que se entienda renunciada no sólo la elevación convenida para ese período, sino también el derecho al coeficiente de elevación correspondiente al mismo, como si, por el contrario, se mantiene que el coeficiente aplicable a la revisión periódica está presente y permanece vivo desde la llegada del período en que la revisión era posible conforme a lo pactado, permitiendo el efectivo cumplimiento del pacto de acomodar la renta a la actualización prevista. De suerte que, independientemente de que exista por parte del arrendador una voluntaria dejación de su facultad de elevación de la renta en un período determinado, la situación de abandono del derecho así producido, sólo es predicable respecto de la renta de ese concreto período, mas no en lo que atañe al coeficiente de elevación correspondiente, que permanece vivo y ha de contar en el momento en que el arrendador decida ejercitar el derecho a la actualización de la renta convenida, ya que de otro modo se vería burlada la finalidad de mantener el equilibrio de prestaciones que, a través de la cláusula de estabilización las partes persiguieron. Tesis esta última que es la de la sentencia impugnada al hilo de la doctrina legal que cita, y cuya conculcación constituye el cuarto de los motivos de casación en el que se insiste en confundir la efectiva elevación de renta que sólo puede tener lugar mediante una declaración de voluntad recepticia que es insoslayable para que aquella elevación de renta tenga lugar en cada uno de los períodos de que se trata, con el montante del coeficiente de elevación a aplicar, el cual ha de ser tomado en toda su extensión desde que la última elevación tuvo lugar, abstracción hecha de que el arrendador hubiese o no aplicado los incrementos precedentes, porque sólo de esta manera se cumple, como se ha dicho, el designio contemplado en el contrato de que se mantenga la equivalencia y proporcionalidad de la prestación, esto es, de que el valor inicial convenido en concepto de renta, permanezca a cubierto del insistente y progresivo movimiento que sufre el poder adquisitivo del dinero (S.s. del 27 de Enero y 25 de Noviembre de 1987, 24 de Mayo de 1982, 9 de Marzo de 1988 y 19 de Abril de 1990).

TERCERO.- El último motivo que resta por examinar rotulado ordinal tercero plantea el tema omitido en el acto de la vista, del particular de la sentencia impugnada relativo al resto de las pretensiones del actor "de las cuales, dice el Tribunal, podrá hacer uso en el juicio que corresponda", declaración que no comporta reconocimiento alguno de tales pretensiones, las cuales, por otra parte, al haber sido expresamente desestimadas en la sentencia combatida carece de sentido incorporarlas a la impugnación de la misma, por la parte favorecida con la desestimación.

CUARTO.- La claudicación de los motivos del recurso, conlleva la desestimación de este, con el efecto en cuanto a costas que prevé el artículo 1715 de la Ley de Enjuiciamiento Civil EDL 2000/77463 .

Por lo expuesto, en nombre del Rey y por la autoridad conferida por el pueblo español.

## FALLO

QUE DEBEMOS DECLARAR Y DECLARAMOS NO HABER LUGAR AL RECURSO DE CASACION interpuesto por la representación procesal de D. Luis, contra la sentencia dictada el 29 de Noviembre de 1991 por la Sección Decimocuarta de la Audiencia Provincial de Madrid; con imposición de las costas originadas a dicho recurrente. Líbrese a la citada Audiencia la certificación correspondiente, con devolución de los autos y rollo de Sala en su día remitidos.

ASI POR esta nuestra sentencia, que se insertará en la COLECCION LEGISLATIVA pasándose al efecto las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.- Jesús Marina y Martínez-Pardo.- Teófilo Ortega Torres.- Rafael Casares Córdoba.

RUBRICADOS.

PUBLICACION. Leída y publicada fue la anterior sentencia por el EXCMO. SR. DON RAFAEL CASARES CORDOBA, Ponente que ha sido en el trámite de los presentes autos, estando celebrando Audiencia Pública la Sala Primera del Tribunal Supremo, en el día de hoy; de lo que como Secretario de la misma, certifico.