

CIVIL. ARRENDAMIENTOS. En caso de desistimiento del arrendatario de local de negocio, no previsto contractualmente ni aceptado, deben satisfacerse todas las rentas pactadas, sin posibilidad de moderación judicial. El Pleno de la Sala Primera del Tribunal Supremo ha dictado una sentencia de fecha 18 de marzo de 2016 (sentencia número 183/2016, ponente señor Arroyo Fiestas), por la que establece que, en los arrendamientos de local de negocio, si el arrendatario desiste del contrato antes de su finalización sin que exista cláusula que contemple esta posibilidad y sin que el arrendador acepte el desistimiento, procede el pago de la totalidad de las rentas adeudadas. Además, al no tratarse de una indemnización de daños y perjuicios, no es posible una moderación judicial de la cuantía.

El contrato de arrendamiento litigioso, para uso distinto de vivienda, se inició el 1 de julio de 2006 y finalizaba el 30 de junio de 2011 (cinco años).

En los primeros meses del año 2009 se iniciaron obras en la calle A (lugar en el que radica el local), una calle principal de la ciudad de Sevilla, obras que fueron de larga duración y dificultaban el acceso, pero no impedían el ejercicio de la actividad comercial. El 5 de agosto de 2009 las arrendatarias entregaron las llaves a la arrendadora por medio de servicio de mensajería. Al burofax recibido se opuso la arrendadora, insistiendo en la necesidad del cumplimiento del contrato. Las arrendatarias arrendaron un nuevo local, de idénticas características, a otro propietario, en la calle aledaña V, en la que también se ejecutaban obras.

En procedimiento de juicio ordinario, la arrendadora del local pedía en su demanda que se declarase la subsistencia del contrato de arrendamiento de un local de negocio del centro de Sevilla, y se condenase a la parte demandada a continuar dando cumplimiento a las estipulaciones del contrato, y por tanto se

condenase a los arrendatarios al pago de las rentas que se han devengado, y todas las que se devenguen durante la tramitación de la sentencia.

La parte demandada se opuso a la demanda y planteó reconvencción solicitando que el contrato se declarase resuelto, con efectos de 30 de junio de 2009, por incumplimiento del arrendador, incumplimiento alegado por haberse iniciado obras en la calle donde se situaba el local, obras que fueron de larga duración y que dificultaban el acceso, pero que no impedían el ejercicio de la actividad comercial.

La sentencia de primera instancia estimó parcialmente la demanda, al considerar que las demandadas habían entregado las llaves del local y la arrendadora lo había tenido a su disposición, pudiendo haber dispuesto del local en cuestión, condena a las demandadas, solidariamente al pago de las rentas adeudadas de siete mensualidades, ejerciendo la facultad moderadora y desestima la reconvencción al considerar que no había acreditado ningún incumplimiento por parte de la arrendadora.

Interpuesto recurso de apelación por la demandante, la Audiencia Provincial estimó el recurso revocando la sentencia de Primera Instancia, condena a las demandadas (arrendatarias) al pago de la totalidad de las rentas que las demandadas dejaron de abonar hasta la terminación según contrato de arrendamiento.

Considera que no procede la moderación en cuanto a la suma indemnizatoria solicitada por impago de las rentas, pues no es de aplicación el art. 1154 CC, ni nos hallamos ante una responsabilidad que proceda de un incumplimiento negligente del artículo 1103 CC.

Asimismo argumenta que el hecho de que la arrendadora tuviera el local a su disposición desde agosto de 2009 y pudiera arrendarlo no significa seguridad

de que se encuentre algún interesado que lo arriende en condiciones similares a las pactadas con las arrendatarias y, en todo caso, corresponde a las arrendatarias acreditar que el arrendador pudo arrendar y no lo hizo, sin que se haya probado tal extremo.

Interpuesto recurso de casación contra la sentencia de la AP Sevilla, es desestimado por el pleno de la Sala.

Sus razonamientos se contienen en los siguientes fundamentos de Derecho:

“TERCERO.- Motivo único. Al amparo del art. 477.2.3º de la LEC, por infracción de los arts. 1124, 1101, 1103 y 1106 del Código Civil, por existencia de interés casacional por infracción de la jurisprudencia del Tribunal Supremo.

Se desestima el motivo. (...)

Sobre las consecuencias del desistimiento unilateral del contrato de arrendamiento para uso distinto de vivienda, cuando ambas partes aceptan la resolución, ha declarado esta Sala en sentencia de 29 de mayo de 2014, rec. 449/2012:

«La sentencia de 9 abril 2012 trata de la extinción anticipada del arrendamiento de uso distinto al de vivienda, conforme a la Ley de 1994 y se reclama indemnización por las rentas dejadas de percibir por dicha extinción (desistimiento del arrendatario) anticipada. Recoge la jurisprudencia dictada en aplicación del artículo 56 de la Ley de 1964. Dice literalmente:

"La jurisprudencia de esta Sala de los últimos años, en la cual se declara que «para que sea indemnizable el lucro cesante se requiere necesariamente una evaluación basada en la realidad y dotada de cierta consistencia, como tantas veces ha dicho esta Sala (SSTS 17 de julio de 2002, 27 de octubre de 1992, 8 de julio y 21 de octubre de 1996, entre tantas otras), pues es preciso

probar que realmente se han dejado de obtener unas ganancias concretas que no han de ser dudosas ni contingentes (SSTS 29 de diciembre de 2000; 14 de julio de 2003, entre otras muchas), y que únicamente se puede establecer mediante una presunción de cómo se habrían sucedido los acontecimientos en el caso de no haber tenido lugar el suceso dañoso (STS 27 de julio 2006)» (STS de 14 de julio de 2006)".

Las razones que justifican la moderación de la cláusula penal en los casos de desistimiento de la relación contractual arrendataria son, en primer lugar, que ésta pretende una indemnización global por incumplimiento total del contrato, a partir del desistimiento, siendo así que la cláusula penal tiene como función, además de la coercitiva, la liquidadora de daños y perjuicios (artículo 1152 del Código Civil y sentencias de 26 marzo de 2009, 10 noviembre 2010, 21 febrero 2012) y no cabe aplicarla automática y enteramente, cuando consta que es superior a los que se han producido realmente».

Esta doctrina de la Sala, invocada por el recurrente hace referencia a un supuesto de resolución del contrato, aceptada como tal por el arrendador.

En este caso estamos ante una solicitud de cumplimiento del contrato, dado que el arrendador no aceptó la resolución a instancia de la parte arrendataria, ni existió incumplimiento alguno del arrendador que motivara la resolución pretendida por la arrendataria mediante reconvencción. En concreto, en la resolución recurrida no se deduce la aquiescencia del arrendador a la resolución, pese a la entrega de llaves por la arrendataria, ya que cuando el arrendador recibió las llaves se opuso expresamente a la resolución unilateral del contrato, mediante burofax remitido al arrendatario.

CUARTO.- Los tres grupos de casos que se han presentado en la jurisprudencia de la Sala que son:

1. Casos en los que existe en el contrato de arrendamiento de local de negocio una cláusula que otorga al arrendatario la facultad de resolver (rectius: desistir unilateralmente) el contrato, quedando obligado a pagar al arrendador una determinada cantidad de dinero (multa penitencial) (sentencias de 23 de diciembre de 2009 (rec. 1508 de 2005), 6 de noviembre de 2013 (rec.1589 de 2011), 10 de diciembre de 2013 (rec. 2237 de 2011) y 29 de mayo de 2014 (rec. 449 de 2012).

2. Casos en los que dicha cláusula no existe y el arrendatario manifiesta su voluntad de terminar el arrendamiento, pero el arrendador no lo acepta y pide el cumplimiento del contrato, es decir, el pago de las rentas conforme a los vencimientos pactados en el contrato (sentencia de 26 de junio de 2002; rec. 54/1997). Es el caso que ahora analizamos.

3. Casos en los que dicha cláusula tampoco existe pero el arrendatario manifiesta su voluntad de terminar el arrendamiento y el arrendador acepta o acaba por aceptar la resolución del mismo reclamando indemnización de los daños y perjuicios provocados por la resolución (sentencia de 9 de abril de 2012; rec. 229 de 2007).

Sentado que estamos ante un caso del grupo segundo, debemos convenir con el recurrido y con la resolución recurrida que no procede moderación en la indemnización de daños y perjuicios, pues lo solicitado y concedido no fue una indemnización sino el pago de las rentas adeudadas, al promover el demandante (hoy recurrido), exclusivamente, el cumplimiento del contrato (art. 1124 CC), unido a que no se aceptó la resolución ni se pactó cláusula penal que permitiese la moderación.

Por tanto, procede confirmar la sentencia recurrida dado que se condenó al arrendatario al pago de las rentas que se devengaren hasta el término del

contrato y sin que conste que el arrendador volviese a alquilarlo, pronunciamiento coherente con la petición de cumplimiento del contrato.

La petición del demandante (arrendador) no excede de los límites de la buena fe, pues si el arrendatario vio mermados sus ingresos por las obras de la calle (como se presume en la sentencia recurrida), también lo debieron ser las posibilidades de obtener un nuevo arrendatario para el arrendador, todo ello por unas obras ordenadas por el Ayuntamiento y que, por tanto, no estaban bajo el dominio del arrendador.

En cualquier caso, el arrendatario no probó que el arrendador volviese a arrendar el local (como se declara en la sentencia recurrida) o que obstruyese la posibilidad de hacerlo. En concreto se declara en la sentencia recurrida:

«No hay prueba alguna de que el demandante desistiese de la firma de un nuevo arrendamiento pese a tener una oferta cierta, real y concreta de arrendarlo».

Δ 10.1.1.1.7

ABOGADOS



Alfredogarcialopez
ABOGADOS





Alfredogarcialopez
ABOGADOS





Alfredogarcialopez
ABOGADOS





Alfredogarcialopez
ABOGADOS





Alfredogarcialopez
ABOGADOS



ABOGADOS



Alfredogarcialopez
ABOGADOS



ABOGADOS

12

Campoamor 9 2º 33001 OVIEDO
984 186 927
984 081 875f
www.alfredogarcialopez.es/com



Alfredogarcialopez
ABOGADOS



ABOGADOS

13

Campoamor 9 2º 33001 OVIEDO
984 186 927
984 081 875f
www.alfredogarcialopez.es/com



Alfredogarcialopez
ABOGADOS



ABOGADOS

14

Campoamor 9 2º 33001 OVIEDO
984 186 927
984 081 875f
www.alfredogarcialopez.es/com



Alfredogarcialopez
ABOGADOS



ABOGADOS

15

Campoamor 9 2º 33001 OVIEDO
984 186 927
984 081 875f
www.alfredogarcialopez.es/com



Alfredogarcialopez
ABOGADOS



ABOGADOS

16

Campoamor 9 2º 33001 OVIEDO
984 186 927
984 081 875f
www.alfredogarcialopez.es/com







Alfredogarcialopez
ABOGADOS



ABOGADOS

19

Campoamor 9 2º 33001 OVIEDO
984 186 927
984 081 875f
www.alfredogarcialopez.es/com



Alfredogarcialopez
ABOGADOS



ABOGADOS



ABOGADOS