

EN UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO «DOS NO DESISTEN SI UNO NO QUIERE», A NO SER QUE SE HAYA PREVISTO EXPRESAMENTE EN EL MISMO

STS (Sala de lo Civil) núm. 183/2016, de 18 de marzo de 2016 (RJ 2016\852)

Diego Ruiz López
Máster de Acceso la Abogacía
Universidad de Castilla-La Mancha

Fecha de publicación: 19 de abril de 2016

1. Los hechos y sentencias de primera y segunda instancia

En presente caso, el debate jurídico subyace en la celebración de un contrato de arrendamiento, que abarcaba desde el día 1 de julio de 2006 hasta el 30 de junio de 2011, de un local de negocios que se encontraba situado en una de las principales calles de la ciudad de Sevilla. De este modo, en los primeros meses del año 2009 se iniciaron por parte del Ayuntamiento de la ciudad Hispalense unas obras en la calle donde radicaba dicho local, siendo éstas de larga duración, dificultando el acceso a dicha calle. No obstante, a pesar de la situación, las obras no llegaban al punto de impedir el ejercicio de la actividad comercial.

Ante esta situación, la parte arrendataria decidió dejar de abonar las rentas pactadas en el contrato de arrendamiento y solicitar la resolución del contrato de celebrado. Para ello, el 5 de agosto de 2009, la parte arrendataria entregó las llaves del local a la arrendadora a través un servicio de mensajería y al envió un burofax en el que instaba la resolución, a lo que se opuso la parte arrendadora.

Así pues, la mercantil Inalcoven S.L (arrendadora) presentó demanda ante el Juzgado de Sevilla ejercitando una acción declarativa frente a las comerciales Comercial Artesanos Camiseros S.L y Camisería García de Seras Sociedad Civil en la que se solicitaba lo siguiente:

- Se dicte sentencia en la cual se declare la subsistencia del contrato de arrendamiento del local de negocios que se formalizó con fecha 1 de julio de 2006, y se condene a la parte demandada a seguir cumpliendo con las

estipulaciones previstas en el contrato de arrendamiento suscrito entre ambas partes;

- Se condene a su vez a las demandadas al abono de forma conjunta y solidaria al abono de la cantidad de 13.364,36€, correspondientes a las rentas debidas en el período comprendido entre el mes de julio de 2009 hasta el mes de enero de 2010 (ambos meses incluidos), debiéndose incrementar dicha cantidad en dos puntos sobre el interés legal;
- Se condene a las demandadas, además de lo anterior, al pago de las mensualidades devengadas, e impagadas durante el transcurso del procedimiento, debiendo ser también incrementado en dos puntos sobre el interés legal del dinero;
- Sea condenada la parte demandada al abono de las costas del procedimiento.

A la demanda interpuesta, contestaron las mercantiles demandadas alegando que el local se había dejado a disposición de la parte arrendadora a partir de junio del 2009, habiendo manifestado por escrito la resolución del contrato de arrendamiento celebrado entre ambas partes a causa de incumplimiento por la parte arrendadora. Sobre esto último se formuló demanda reconvencional frente a la mercantil Inalcoven S.L.

Tras seguir el procedimiento su cauce, el 16 de noviembre de 2011, se dictó sentencia por el Juzgado número 22 de Primera Instancia de Sevilla en la cual se acordaba lo siguiente:

“Que estimando parcialmente la demanda deducida en nombre de Inalcoven S.L contra Comercial Artesanos Camiseros S.L y Camisería García Seras Sociedad Civil, en la persona de sus socios (...), debo declarar la subsistencia del contrato de arrendamiento del local de negocio de fecha de julio de 2006, condenando a los demandados solidariamente al abono de la suma de 11.667,28€, más los intereses legales desde la fecha de emplazamiento, y desestimando la demanda reconvencional debo absolver y absuelvo a la entidad Inalcoven S.L de todos los pedimentos de la misma.

No procede la imposición en costas de la demanda principal, condenando a Camisería García de Seras, Sociedad Civil en la persona de sus socios (...) al abono de las costas de la demanda reconvencional”.

Frente a esta sentencia interpuso recurso de apelación la parte actora, Inalcoven S.L, que fue impugnado por la mercantil codemandada Camisería García de Seras S.C, en el cual se solicitaba nuevamente que la parte demandada fuese condenada al abono de la cantidad de 42.214,72€ en concepto de rentas impagadas hasta la terminación del

contrato de arrendamiento. Y también por entender la parte actora que se estaba incumpliendo lo dispuesto en el artículo 1.124 del Código Civil, ya que a su juicio no era de aplicación la moderación en lo que se refiere a la suma indemnizatoria, al igual que el artículo 1103 del mismo Código por no ser un incumplimiento negligente.

También alega la parte apelante, que el hecho de que tuviese el local nuevamente a su disposición desde agosto del año 2009 y pudiera arrendarlo, no significa que pudiese encontrarse un nuevo arrendatario en las condiciones pactadas con los anteriores.

Realizadas todas las actuaciones procesales que se consideraron necesarias, con fecha 13 de mayo de 2013 la Audiencia Provincial de Sevilla (Secc. 5ª) la siguiente sentencia:

“Que estimando el recurso de apelación interpuesto por la representación de Inalcoven S.L, y desestimando la impugnación realizada por Camisería García de Seras S.C contra la sentencia del día 16 de noviembre de 2011, por el Juzgado de Instancia de Sevilla, debemos revocar y revocamos parcialmente la citada resolución y, en consecuencia, condenamos a los demandados Camisería García de Seras S.C e inversiones Plaza de Armas S.L a satisfacer solidariamente a la entidad actora la cantidad de 42.214,72€, la cual devengará a partir del quinto día de cada mes que se devengue cada una de las mensualidades de renta el interés legal más dos puntos sobre la cantidad adeudada. Todo ello con expresa imposición de las costas causadas a la parte demandada.

No ha lugar a hacer especial imposición de las costas originadas en esta alzada por el recurso de apelación formulado por la entidad demandante.

Imponemos a la demandada Camisería de García Seras S.C las costas.”

2. La sentencia y fallo del Tribunal Supremo

Ante la sentencia dictada por la Audiencia Provincial de Sevilla, como se acaba de exponer, se interpuso por parte de Camisería García de Seras S.C recurso de casación ante el Tribunal Supremo, invocando la infracción de lo dispuesto en los artículos 1.124, 1.101, 1.103, y 1.106 del Código Civil, al haberse infringido a su vez la jurisprudencia del Tribunal Supremo habida en esta materia¹.

¹ Para ello se citaron las sentencias del Tribunal Supremo de 8 de junio de 1996, núm. 454/1996 (RJ 1996/4831), que sientan el principio de lucro cesante; también se trae a colación la sentencia de 9 de abril de 2012, (Secc. 1ª), núm. 221/2012 (RJ 2012/8986).

A juicio de la parte recurrente, Camisería García de Seras S.C, se estaría infringiendo por parte de la Audiencia Provincial de Sevilla la doctrina fijada por el Tribunal Supremo al haberse negado la posibilidad de moderar la cuantía de las rentas², sin que resulte admisible el razonamiento de que debió ser el arrendatario el que probara que el arrendador tuvo ofertas concretas para alquilar el local y fueron rechazadas por el mismo para aplicar dicha moderación, sino que atendiendo al material probatorio de autos no existe indicio o prueba que demuestre las dificultades o impedimentos del arrendador en alquilar el local desde que lo tuvo a su entera disposición.

El motivo en el cual fundamenta la parte recurrente el recurso de casación, que tiene que ver con la moderación de la cuantía indemnizatoria fue desestimado por este Tribunal. Para ello el Tribunal Supremo, realizó un análisis de forma pormenorizada de las consecuencias que produce un desistimiento unilateral en el contrato de arrendamiento para uso distinto de la vivienda, y ambas partes aceptan la resolución. Así pues, el TS se remite a la sentencia de 29 de mayo de 2014³, que dice lo siguiente:

“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 consciencia⁴, pues es preciso probar que realmente se han dejado de obtener unas ganancias concretas que no han de ser dudosas ni contingentes⁵, y que únicamente se pueden establecer mediante una presunción de cómo se habrían sucedido los acontecimientos en caso de no haber tenido lugar el suceso dañoso.

² En la sentencia del Tribunal Supremo de 9 de abril de 2012), citada anteriormente, se resuelve un supuesto similar. En ella se reconoce la posibilidad de moderación de la indemnización con base a los daños y perjuicios en que consiste el lucro cesante son daños y perjuicios de carácter patrimonial que deben ser indemnizado en caso de incumplimiento contractual con arreglo al artículo 1106 del CC, que tal perjuicio debe ser probado y que la fijación de este tipo de indemnización debe de abordarse por los Tribunales mediante criterios que busquen un equilibrio que huya tanto del rechazo del lucro cesante como de su admisión incondicional sin prueba alguna, pues debe fijarse su cuantía conforme a la prueba mediante un cálculo razonable y atento a todas las circunstancias concurrentes y a las expectativas previsibles del mercado en torno a las operaciones económicas que se han visto truncadas por el incumplimiento.

³ Sentencia del Tribunal Supremo de 29 de mayo de 2014 (Secc. 1ª), núm. 300/2014 (RJ 2014/3177).

⁴ Sentencia de Tribunal Supremo de 17 de julio de 2002, núm. 751/2002 (RJ 2002/6252); STS de 27 de octubre de 1992, núm. 919/199 (RJ 1992/8584); STS de 8 de julio de 1996 (RJ/1996/5662); STS 21 de octubre de 1996, núm. 867/1996 (RJ 1996/7235).

⁵ Sentencia Tribunal Supremo 29 de diciembre del 2000, núm. 1243/2000 (RJ 2001/1474); STS de 14 de julio del 2003 (Secc.1ª), núm. 4956/2003 (RJ 751/2003).

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 esta 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 (art. 1.152 CC)⁶, y no cabe aplicarla automática y enteramente cuando consta que es superior a los que se han producido realmente.

En el caso de autos, a diferencia de lo extractado de la sentencia anterior, nos encontramos ante una situación en la que se solicita el cumplimiento del contrato, debido a que el arrendador no aceptó la resolución propuesta por la parte arrendataria. A su vez, y como bien señala el TS, tampoco ha existido incumplimiento alguno por parte del arrendador que motivase la resolución pretendida por la parte demandada en vía reconvencional.

Así pues, de la sentencia objeto de recurso emanada de la Audiencia Provincial, no se deduce la aquiescencia del arrendador a la resolución, pese a que se procedió a la entrega de las llaves por la parte arrendataria. De este modo, cuando fueron entregadas las llaves, el arrendador mostró su oposición a la resolución unilateral del contrato de arrendamiento, mediante el envío de un burofax al arrendatario.

Al hilo de lo anterior, y para la resolución del presente recurso⁷, el TS ha separado la jurisprudencia interpretativa existente en la materia en tres grupos, que son los que se exponen a continuación:

- Casos en los que existe en el contrato de arrendamiento de local de negocio una cláusula que otorga al arrendatario la facultad de resolver unilateralmente el contrato, quedando obligado a pagar el arrendador una determinada cantidad de dinero (multa penitencial)⁸;
- 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

⁶ Sentencia del Tribunal Supremo de 26 de marzo de 2009 (Secc.1ª), núm. 211/2009 (RJ/2009/2387); STS de 10 de noviembre de 2010 (Secc.1ª), núm. 729/2010 (RJ 2010/8038); STS 21 de febrero de 2012 (Secc. 1ª), núm. 93/2012 (RJ/2012/4524).

⁷ Ya que lo que se debate es si procede o no el abono de las rentas no abonadas por la parte arrendataria, y se exige el cumplimiento del contrato de arrendamiento celebrado.

⁸ Así se recoge en las Sentencias del Tribunal Supremo de 23 de diciembre de 2009 (Secc. 1ª), núm. 810/2009 (RJ/2010/2014); STS de 6 de noviembre de 2013 (Secc.1ª), núm. 703/2013 (RJ/2013/7445); y STS de 29 de mayo de 2014, cit. Pas.

cumplimiento del contrato, es decir, el pago de las rentas conforme a los vencimientos pactados en el contrato⁹. Este supuesto es el que se está analizando;

- Y, por último, 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 resolución¹⁰.

Habiendo encuadrado el TS el supuesto que ahora nos ocupa dentro de la segunda de las categorías que se han expuesto, concluye su razonamiento diciendo que no procede la moderación en la indemnización de los daños y perjuicios. Esto se debe a que lo solicitado y concedido no fue una indemnización, sino el pago de las rentas que se debían, al promover el demandante (recurrido en esta instancia), exclusivamente, el cumplimiento del contrato invocando el artículo 1.124 del Código Civil. A lo anterior debe ser añadido que además no se aceptó dicha resolución, ni tampoco se pactó cláusula penal alguna que permitiese dicha moderación.

Por último, finaliza el TS diciendo que la petición del arrendador no sobrepasa los límites de la buena fe, puesto que si el arrendatario vio mermados sus ingresos por las obras en la calle, 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 lo tanto, no estaban bajo dominio del arrendador. Tampoco quedó probado por parte del arrendatario que el arrendador hubiese alquilado nuevamente el local o que obstruyese la posibilidad de hacerlo.

Por todo ello, el TS desestima el recurso presentado por Camisería García de Seras S.C frente a la sentencia de la Audiencia Provincial de Sevilla de 13 de mayo de 2013, confirmando dicha sentencia e imponiendo las costas a la parte recurrente.

⁹ Sentencia del Tribunal Supremo de 26 de junio de 2002, núm. 659/2002 (RJ/2002/5500).

¹⁰ Sentencia del Tribunal Supremo de 9 de abril de 2012 (Secc. 1ª), núm. 6120/2012 (RJ 221/2012).