



www.civil-mercantil.com

TRIBUNAL SUPREMO

Sentencia 571/2013, de 27 de septiembre de 2013

Sala de lo Civil

Rec. n.º 959/2011

SUMARIO:

Arrendamientos urbanos. Local de negocios. Duración. Desistimiento unilateral. Consentimiento tácito. El contrato de arrendamiento suscrito por los litigantes por una duración de quince años preveía expresamente la posibilidad de desistimiento anticipado y unilateral del arrendatario, para lo cual debía ponerlo en conocimiento de la arrendadora con una determinada antelación e indemnizarle en una mensualidad de renta por cada año que quedara por cumplir. El documento de entrega de llaves la arrendadora se limitó a aceptar la restitución del inmueble como consecuencia de la mencionada previsión contractual, pero no renunció a los derechos que la cláusula contractual preveía en caso de desistimiento unilateral del contrato del arrendatario. El valor del silencio como expresión del consentimiento, ha de tomarse en consideración no solo la recepción de la comunicación del abandono del inmueble arrendado y entrega de llaves, sino los actos concomitantes que permitan entender debidamente probado el consentimiento tácito. La Sala ha declarado con reiteración que la renuncia de derechos no puede apoyarse en actos que no sean clara e inequívocamente expresivos de ella. [Vid., STS, Sala de lo Civil, de 25 de octubre de 1999, núm. 465/1995), en el mismo sentido].

PRECEPTOS:

Código Civil, arts. 1.156, 1.255, 1.261 y 1.262.

Ley 29/1994, (LAU), arts. 4.3 y 11.

PONENTE:

Don Rafael Saraza Jimena.

SENTENCIA

En la Villa de Madrid, a veintisiete de Septiembre de dos mil trece.

La Sala Primera del Tribunal Supremo, constituida por los magistrados indicados al margen, ha visto el recurso de casación interpuesto por D. Casiano , representado ante esta Sala por el Procurador D. Ignacio Cuadrado-Ruescas, contra la Sentencia núm. 243/2010, de 15 de junio, dictada por la sección sexta de la Audiencia Provincial de A Coruña, en el recurso de apelación



www.civil-mercantil.com

núm. 385/2009 , dimanante de las actuaciones de juicio ordinario núm. 651/2008, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia núm. 4 de Santiago de Compostela. Ha sido parte recurrida la entidad "SIFEX&VISPO S.L.", representada ante esta Sala por el Procurador D. Miguel Torres Álvarez.

ANTECEDENTES DE HECHO

Tramitación en primera instancia

Primero.

El Procurador D. Benjamín-Victorino Regueiro Muñoz, en nombre y representación de la entidad "SIFEX&VISPO, S.L." presentó, en el Decanato de los Juzgados de Santiago de Compostela, con fecha 16 de junio de 2008, demanda de juicio ordinario contra D. Casiano , que una vez repartida, tuvo entrada en el Juzgado de Primera Instancia núm. 4 y fue registrada con el núm. 651/2008, cuyo suplico decía lo siguiente: «[...] dicte Sentencia por la que, estimando íntegramente la demanda, se condene al demandado a abonar a la actora la cantidad de diecisiete mil trescientos cuatro euros con veintiún céntimos (17.304,21 euros), cantidad a que asciende la deuda en concepto de rentas e indemnización que continúa debiendo el demandado, más los intereses legales devengados desde el momento de la reclamación. Todo ello con expresa imposición de las costas del presente procedimiento a la adversa».

Segundo.

El Procurador D. Santiago Gómez Martín, en nombre y representación de D. Casiano presentó escrito de contestación a la demanda, en el que suplicó al Juzgado: «[...] se dicte en su día sentencia por la que absuelva a esta parte de todos los pedimentos deducidos de contrario en el suplico de la demanda, con la imposición de costas a la parte demandante.»

Tercero.

Tras seguirse los trámites correspondientes, la Magistrada-Juez del Juzgado de Primera Instancia núm. 4 de Santiago de Compostela dictó la Sentencia 59/2009, de 13 de marzo , cuya parte dispositiva decía: «Dispongo: Desestimar la demanda interpuesta por Sifex & Vispo S.L. frente a D. Casiano , todo ello con expresa imposición de costas a la parte actora.»

Tramitación en segunda instancia

Cuarto.



www.civil-mercantil.com

El Procurador de la entidad "SIFEX&VISPO, S.L." interpuso recurso de apelación contra la Sentencia núm. 59/2009, de 13 de marzo, dictada por el Juzgado de Primera Instancia núm. 4 de Santiago de Compostela .

Del escrito de interposición del recurso de apelación se dio traslado a la parte contraria, quien lo impugnó.

Quinto.

La resolución del recurso de apelación correspondió a la sección sexta de la Audiencia Provincial de A Coruña, que lo tramitó con el rollo núm. 385/2009 , y tras seguir los correspondientes trámites dictó la Sentencia núm. 243/2010, de 15 de junio , cuya parte dispositiva disponía: «FALLAMOS: Que estimando parcialmente el recurso de apelación interpuesto por la representación de Sifex & Vispo, S.L., se revoca parcialmente la sentencia de 13 de marzo de 2009, del Juzgado de 1ª. Instancia nº. 4 de Santiago de Compostela dictada en el juicio ordinario nº. 651/2008, de forma que definitivamente, estimando parcialmente la demanda, se condena al demandado a abonar a la demandante la suma de 15.056,42 euros, más los intereses legales devengados desde la interposición de la demanda y los del art. 576 LEC desde la fecha de al presente resolución, sin hacerse imposición de las costas de ninguna de las dos instancias.»

Sexto.

El Procurador de D. Casiano presentó escrito de preparación de recurso de casación contra la Sentencia núm. 243/2010, de 15 de junio, dictada en apelación por la sección sexta de la Audiencia Provincial de A Coruña , preparación que fue denegada mediante Auto de 6 de julio de 2010.

Contra dicha denegación se interpuso recurso de reposición, previo al de queja, que fue desestimado por Auto de 1 de octubre de 2010.

Por el Procurador D. Ignacio Cuadrado Ruescas, en nombre y representación de D. Casiano se interpuso recurso de queja, que fue estimado por esta Sala de lo Civil, mediante Auto de 15 de febrero de 2011 , por lo que la sección sexta de la Audiencia Provincial tuvo por preparado el citado recurso de casación.

Interposición y tramitación del recurso de casación

Séptimo.



www.civil-mercantil.com

D. Santiago Gómez Martín, en nombre y representación de D. Casiano , interpuso recurso de casación contra la referida Sentencia, alegando como motivos para la interposición de dicho recurso los siguientes:

» Primero .- Infracción del artículo 1.156 del Código Civil en relación con la doctrina jurisprudencial asentada acerca del mutuo disenso.

» Segundo .- Infracción de los artículos 1261 y 1262 del Código Civil por cuanto la sentencia de apelación ignora que la extinción de un contrato por las partes que lo concertaron implica la celebración de un nuevo negocio jurídico en el que el consentimiento puede manifestarse expresa o tácitamente. Sentencias del Tribunal Supremo de 17 de noviembre de 1995 y 9 de junio de 2004 .

Octavo.

La Audiencia Provincial remitió las actuaciones a esta Sala, con emplazamiento de las partes. Recibidas dichas actuaciones y personadas las partes a través de los Procuradores reseñados en el encabezamiento de esta resolución, se dictó Auto de 15 de noviembre de 2011, cuya parte dispositiva decía: «La Sala acuerda:

»1º) Admitir el recurso de casación interpuesto por la representación procesal de D. Casiano , contra la Sentencia dictada, en fecha 15 de junio de 2010, por la Audiencia Provincial de A Coruña (Sección 6ª), en el rollo nº. 385/2009 , dimanante de los Autos de juicio ordinario nº. 651/2008, del Juzgado de Primera Instancia nº. 4 de Santiago de Compostela.

»2º) De conformidad y a los fines dispuestos en el art. 485 LEC 2000 , entréguese copias de los escritos de interposición del recurso de casación formalizado con sus documentos adjuntos, a las parte recurrida personada ante esta Sala para que formalice su oposición por escrito en el plazo de veinte días, durante los cuales estarán de manifiesto las actuaciones en la Secretaría.»

Noveno.

El representante procesal de la entidad "SIFEX & VISPO, S.L." formalizó oposición al recurso de oposición interpuesto de contrario.

Décimo.

Se tuvo por formalizada la oposición y al no haber solicitado todas las partes la celebración de vista, quedó el recurso pendiente de vista o votación y fallo.



www.civil-mercantil.com

Undécimo.

Mediante providencia de 5 de julio de 2013 se nombró ponente al que lo es en este trámite y se acordó resolver el recurso sin celebración de vista, señalándose para votación y fallo el día 12 de septiembre del mismo año, en que ha tenido lugar.

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. Rafael Saraza Jimena, Magistrado de Sala

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. *Antecedentes del caso.*

Los hechos relevantes para comprender las cuestiones suscitadas en los recursos, tal como han sido fijados en la instancia, y los hitos del proceso seguido en primera y segunda instancia son resumidamente los siguientes:

Las partes concertaron un contrato de arrendamiento de local de negocio el 1 de julio de 1999. La duración era de 15 años. Se pactaba en el contrato que «para el caso de que los arrendatarios decidieran desistir del contrato antes de la finalización del plazo, deberán ponerlo en conocimiento de la arrendadora con una antelación mínima de DOS MESES y, además, indemnizarle con una cantidad equivalente a una mensualidad de la renta en vigor por cada año o fracción del contrato que reste por cumplir».

Como consecuencia de una condena al cierre del negocio mientras no se realizaran obras de insonorización, el 12 de enero de 2004 el arrendatario entregó al representante de la arrendadora las llaves del local y firmaron un documento del siguiente tenor: «en el día de la fecha hago entrega a D. Jose Carlos , como representante de la entidad "SIFEX & VISPO, S.L.", de las llaves del bajo y entreplanta de la casa nº 30 de la calle Virgen de la Cerca, de esta ciudad de Santiago, dando por terminado el contrato de arrendamiento de dichos locales de fecha 22 de octubre de 2001». El documento estaba firmado por ambos intervinientes, estando la firma del Sr. Jose Carlos bajo la palabra "recibí".

La entidad arrendadora interpuso demanda contra el arrendatario en reclamación de la indemnización por desistimiento del contrato resultante de la aplicación de la cláusula inserta en el mismo que establecía una indemnización de un mes por año o fracción que restara hasta la fecha de finalización pactada, así como las rentas de los últimos meses.

La sentencia del Juzgado de Primera Instancia consideró que el contrato de arrendamiento fue resuelto por mutuo disenso pues la arrendadora admitió la resolución y terminación del contrato por lo que no podía reclamar indemnización alguna. Consideraba relevante que hubiera sido el propio representante de la sociedad arrendadora quien redactó el documento



www.civil-mercantil.com

en que se formalizó la entrega de llaves por el arrendatario, haciendo constar en el mismo que con tal entrega se daba por terminado el contrato, suscribiendo también el documento, siendo ello expresivo de su consentimiento y aceptación de la entrega de llaves y terminación del contrato. A ello se añadían, según la sentencia, otros datos como era la venta del local solo cinco meses después de la terminación del contrato de arrendamiento, de lo que concluía que la terminación anticipada fue consentida por la arrendadora o el transcurso de varios años hasta que se interpuso la demanda. Con invocación de la sentencia de la Sala 1ª del Tribunal Supremo núm. 483/2004, de 9 de junio, recurso núm. 2094/1998, consideró que la actuación del inquilino, consistente en poner en conocimiento de la arrendadora su voluntad de cesar en la ocupación del piso que ocupaba, acompañada de la entrega de llaves, es una manifestación de voluntad que al efectuarse en el contexto de una relación contractual preexistente, requería una respuesta, en uno u otro sentido, de la otra parte. Al constar acreditada la entrega y recepción de las llaves sin realizar objeción o reserva alguna, había de considerarse que el silencio es significativo de consentimiento. Del mismo modo consideró que la ausencia de referencia en el documento a las rentas adeudadas era expresiva del pacto de que las rentas adeudadas en ese momento se entendían abonadas con la fianza prestada en su día. Por todo ello desestimó la demanda y condenó a la actora al pago de las costas.

Apelada la sentencia por la demandante, la Audiencia Provincial dictó sentencia en la que estimó en parte el recurso de apelación. Como argumentos más significativos, la Audiencia afirmó que «el núcleo del debate es la valoración de si existió o no consentimiento de la parte arrendadora a la extinción de los efectos del contrato una vez que la parte arrendataria reintegró la posesión del local a través de la devolución de las llaves». Sobre tal particular, consideró que «no debe resultar discutible que el mero hecho de recibir las llaves el arrendador, aceptando así la restitución posesoria, no es un acto propio que permita deducir un consentimiento de la parte arrendadora con la extinción de los efectos del arrendamiento. El desistimiento anticipado del arrendatario estaba previsto en el contrato y la concurrencia material del arrendador al acto de devolución de la posesión no implica, por sí sólo, más que la aceptación de esa restitución del bien, como es la actuación normal derivada de la previsión contractual existente al respecto, sin que quepa deducir, salvo que de la prueba de las circunstancias concurrentes resulte otra cosa, que con esta recuperación posesoria el propietario está aceptando la extinción de los demás derechos, facultades o acciones que de ese contrato derivarían. En otros términos, si la recuperación de la posesión deriva de un acto de la otra parte y los derechos económicos que de esta restitución surgen a favor del arrendador están previstos contractualmente, no cabe deducir del mero hecho de aceptar que se produzca tal restitución que se esté renunciando a estos derechos».



www.civil-mercantil.com

Consideró la Audiencia que para aceptar la existencia de mutuo disenso era necesario atender al documento suscrito con ocasión de la entrega de llaves y a los demás actos de las partes. En cuanto a estos, consideró irrelevante que la demanda se hubiera interpuesto al cabo de algunos años o que el local se vendiera a los cinco meses, al no existir prueba de que la operación de venta estuviera ya en curso cuando se devolvieron las llaves. Respecto del documento, consideró la Audiencia que no había que atender a una frase aislada sino a la totalidad del documento, y que el mismo contenía una declaración del arrendatario, que expresaba que entregaba las llaves y que daba por terminado el arrendamiento, limitándose el arrendador a firmar el "recibí". Concluía la Audiencia que «dado que estamos ante un pacto que altera de forma sobrevenida lo inicialmente pactado por las partes es exigible que esta modificación novatoria aparezca con la debida claridad, en particular cuando supone materialmente que una de las partes renuncia a hacer efectivos derechos que del contrato resultan a su favor» y que «en virtud del desistimiento aceptado por el arrendador se ponía fin a los derechos y deberes de las partes en cuanto al uso futuro del local y pago de rentas por tal uso, pero sin que con ello se afectase a los demás derechos (en el caso, rentas ya devengadas y adeudadas, contraprestación por el desistimiento y -también- derechos de ambas partes relativos a la fianza) derivados de la relación contractual, de forma que en el documento se incorporaba un contenido de desaparición de la vigencia del contrato, pero no de índole liquidatoria de los efectos que relación contractual vigente hasta ese momento hubiera podido generar, siendo perfectamente diferenciables conceptualmente la extinción o ineficacia sobrevenida de la relación contractual -en particular por su resolución, a la que se asimilaría el desistimiento bilateral sobre el que la sentencia se extiende- y los efectos liquidatorios de ella derivada en cuanto a prestaciones ya devengadas o generadas por el incumplimiento de las prestaciones pactadas», por lo que, concluía la sentencia de la Audiencia Provincial, no era posible entender concurrente «un consentimiento del arrendador que excediera de la aceptación de la restitución posesoria, en la hipótesis de que el contenido de la declaración del arrendatario hubiera de ser interpretada en el sentido que la sentencia acepta».

De ahí que considerase exigible la indemnización prevista en el contrato para el desistimiento del arrendatario y las rentas adeudadas, si bien a estas había de compensarse la fianza al no existir prueba suficiente de los desperfectos del local que la arrendadora alegaba para no compensar la fianza.

En definitiva, la Audiencia Provincial estimó en parte el recurso, revocó en parte la sentencia del Juzgado de Primera Instancia, estimó en parte la demanda, y condenó al arrendatario al pago de 15.056,42 euros que correspondía a la indemnización por desistimiento unilateral, confirmando la sentencia del Juzgado de Primera Instancia en lo relativo a la desestimación de la reclamación de rentas, a cuyo pago aplicaba la fianza prestada por el arrendatario.



www.civil-mercantil.com

Contra esta sentencia interpone el demandado recurso de casación.

Recurso de casación

Segundo. *Enunciación de los motivos de casación.*

El primer motivo del recurso de casación se encabeza con el siguiente enunciado: «Infracción del artículo 1.156 del Código Civil en relación con la doctrina jurisprudencial asentada acerca del mutuo disenso».

El motivo se basaba, en síntesis, en que la interpretación del documento suscrito por las partes con motivo de la entrega de las llaves del local arrendado y la valoración de los demás hechos concurrentes llevaba a la conclusión de que el contrato de arrendamiento había finalizado por mutuo disenso de los contratantes.

El segundo motivo se encabeza como sigue: «Infracción de los artículos 1261 y 1262 del Código Civil por cuanto la sentencia de apelación ignora que la extinción de un contrato por las partes que lo concertaron implica la celebración de un nuevo negocio jurídico en el que el consentimiento puede manifestarse expresa o tácitamente. Sentencias del Tribunal Supremo de 17 de noviembre de 1995 y 9 de junio de 2004 ».

En este motivo el recurrente alega que la sentencia infringe la jurisprudencia existente sobre el silencio como expresivo del consentimiento tácito, pues se exige que el arrendador manifieste si está o no conforme con el desistimiento planteado por el arrendatario y si no lo hace, se ha de entender, en aras del principio de buena fe, que consiente en dicho desistimiento, dándose así lugar a la figura del mutuo disenso.

Tercero. *Valoración de la Sala. La alteración de la base fáctica y hermenéutica de la sentencia recurrida.*

La sentencia de la Audiencia Provincial no infringe los preceptos legales citados ni la jurisprudencia de esta Sala sobre el mutuo disenso como negocio extintivo o cancelatorio de otro previamente celebrado ni sobre el silencio como expresivo del consentimiento tácito. Por el contrario, reconoce la posibilidad de que el contrato se extinga por el mutuo disenso de los contratantes pero niega que en el caso enjuiciado concurra el consentimiento de la arrendadora necesaria para la perfección de dicho negocio extintivo, pues considera que ni del documento de entrega de llaves ni de las demás circunstancias concurrentes pueda inferirse la existencia de un consentimiento, siquiera tácito, por el que la arrendadora renuncie a los derechos que el contrato de arrendamiento le otorgaba para el caso de desistimiento unilateral del arrendatario.



www.civil-mercantil.com

Como la Audiencia Provincial pone de relieve en su sentencia, el contrato de arrendamiento suscrito por los litigantes con una duración de quince años preveía expresamente la posibilidad de desistimiento anticipado y unilateral del arrendatario, para lo cual el arrendatario debía ponerlo en conocimiento de la arrendadora con una determinada antelación e indemnizarle en una mensualidad de renta por cada año o fracción que quedara por cumplir del contrato. Se trata de una cláusula admisible y lícita conforme al art. 4.3 de la Ley de Arrendamientos Urbanos y 1255 del Código Civil , y que incluso puede pactarse, en términos prácticamente coincidentes, para los arrendamientos de vivienda (art. 11 de la Ley de Arrendamientos Urbanos).

En tales circunstancias, la Audiencia Provincial ha interpretado el documento de entrega de llaves conforme al canon hermenéutico de la totalidad, sin entresacar expresiones aisladas, así como las circunstancias concomitantes y ha llegado a la conclusión de que la arrendadora se limitó a aceptar la restitución del inmueble como consecuencia de la citada previsión contractual, pero no renunció a los derechos que la cláusula contractual preveía en caso de desistimiento unilateral del arrendatario.

La Audiencia Provincial respeta la jurisprudencia de esta Sala, tanto en lo que respecta al reconocimiento del mutuo disenso como negocio extintivo de otro previamente concertado (sentencia núm. 385/2009 de 26 mayo, recurso núm. 1122/2004 y las citadas en ella), como sobre el valor del silencio como expresión de consentimiento, para lo cual ha de tomarse en consideración no solo la recepción de la comunicación de abandono del inmueble arrendado y entrega de llaves, sino los actos concomitantes que permitan entender debidamente probado el consentimiento tácito del arrendador (sentencia de la Sala 1ª del Tribunal Supremo núm. 597/2011, de 20 de julio, recurso núm. 684/2008).

Eso justamente es lo que ha hecho en su sentencia la Audiencia Provincial, que ha valorado la existencia de una previsión contractual de desistimiento unilateral del arrendatario mediante el pago de una indemnización, el contenido del documento de entrega de llaves y los demás hechos alegados por el arrendatario, y ha concluido que no hubo renuncia por parte del arrendador a la percepción de la indemnización prevista en el contrato para el caso de desistimiento unilateral del arrendatario ni a la percepción de las rentas adeudadas. Tal criterio responde a la doctrina de esta Sala, que ha declarado con reiteración que la renuncia de derechos no puede apoyarse en actos que no sean clara e inequívocamente expresivos de ella.

La parte recurrente basa fundamentalmente su recurso en alterar la base fáctica y hermenéutica sobre la que se apoya la sentencia de la Audiencia Provincial, sin que se haya articulado a través de los cauces adecuados, intentando sustituir la valoración de la Sala por la



www.civil-mercantil.com

suya propia pero sin que se aprecie infracción legal, arbitrariedad o error patente en la interpretación realizada por la Audiencia Provincial. Tal impugnación puede tener sentido en un recurso ordinario, pero no tiene encaje en un recurso como el de casación, que no constituye una tercera instancia destinada a revisar íntegramente la valoración fáctica y jurídica de la sentencia recurrida sino un recurso extraordinario dirigido a controlar la correcta interpretación y aplicación por la sentencia de apelación de la norma, principio de derecho o jurisprudencia aplicable al caso.

Por lo expuesto el recurso ha de ser desestimado.

Cuarto. Costas.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 398.1 en relación con el 394.1, ambos de la Ley de Enjuiciamiento Civil, las costas del recurso de casación deben ser impuestas a la recurrente. También procede acordar la pérdida del depósito constituido de conformidad con la disposición adicional 15ª, apartado 9, de la Ley Orgánica del Poder Judicial, introducida por la Ley Orgánica 1/2009, de 3 de noviembre, complementaria de la Ley de Reforma de la Legislación Procesal para la implantación de la Nueva Oficina Judicial.

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

FALLAMOS

- 1.- Desestimar el recurso de casación interpuesto por D. Casiano, contra la Sentencia núm. 243/2010, dictada por la sección sexta de la Audiencia Provincial de A Coruña, en el recurso de apelación núm. 385/2009
- 2.- Imponer al expresado recurrente las costas del recurso de casación que desestimamos, así como la pérdida del depósito.

Líbrese al mencionado tribunal la certificación correspondiente, con devolución de los autos y del rollo de Sala.

Así por esta nuestra sentencia, que se insertará en la COLECCIÓN LEGISLATIVA pasándose al efecto las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos Jose Ramon Ferrandiz Gabriel, Antonio Salas Carceller, Ignacio Sancho Gargallo, Rafael Saraza Jimena, Sebastian Sastre Papiol. FIRMADA Y RUBRICADA.

PUBLICACIÓN.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el EXCMO. SR. D. Rafael Saraza Jimena, Ponente que ha sido en el trámite de los presentes autos, estando celebrando



www.civil-mercantil.com

Audiencia Pública la Sala Primera del Tribunal Supremo, en el día de hoy; de lo que como Secretario de la misma, certifico.

El contenido de la presente resolución respeta fielmente el suministrado de forma oficial por el Centro de Documentación Judicial (CENDOJ). La Editorial CEF, respetando lo anterior, introduce sus propios marcadores, traza vínculos a otros documentos y hace agregaciones análogas percibiéndose con claridad que estos elementos no forman parte de la información original remitida por el CENDOJ.