

**TRIBUNAL SUPREMO**

Sentencia 297/2017, de 16 de mayo de 2017

Sala de lo Civil

Rec. n.º 894/2015

SUMARIO:

Arrendamiento para uso distinto de vivienda. Extinción por desistimiento del arrendatario. Reclamación de la fianza. Acción de cumplimiento por el arrendador. Reclamación de rentas. Se plantea por el arrendador si basta o no el desistimiento unilateral sin causa del arrendatario para declarar resuelto el contrato. La Sala rechaza la argumentación de la sentencia recurrida, en cuanto que en ella se declaraba que el contrato estaba resuelto de facto por la entrega de llaves y puesta a disposición del arrendador, dado que este no consta que aceptase la resolución unilateral. En este sentido, la jurisprudencia ha examinado tres grupos de casos: aquellos en los que existe una cláusula en el contrato que otorga al arrendatario la facultad de resolver, aquellos en que no existe cláusula en tal sentido pero la voluntad del arrendatario es aceptada por el arrendador, y casos como el presente caso, en el que no existe ninguna cláusula que otorgue al arrendatario la facultad de resolver, y a pesar de ello, manifiesta su voluntad de terminar el arrendamiento, lo que no es aceptado por el arrendador que pide el cumplimiento del contrato, es decir, el pago de las rentas conforme a los vencimientos pactados en el contrato. La Sala entiende que al no haberse pactado el desistimiento unilateral y sin constar que el arrendador lo aceptase, no cabe moderación de indemnización, pues no fue ésta lo pedido sino el cumplimiento del contrato con el pago de las rentas. Es más, sería necesario algo más que el silencio o la no recepción de las llaves, para considerar aceptada la resolución unilateral en este sentido. En consecuencia, procede la estimación de la acción de cumplimiento del contrato con condena al pago de las rentas pendientes.

PRECEPTOS:

Ley 1/2000 (LEC), art. 477.2.3.

Código civil, arts. 3.1, 1.124, 1.256, 1.555 y 1.556.

Ley 29/1994 (LAU), art. 4.1 y 3.

PONENTE:

Don Francisco Javier Arroyo Fiestas.

Magistrados:

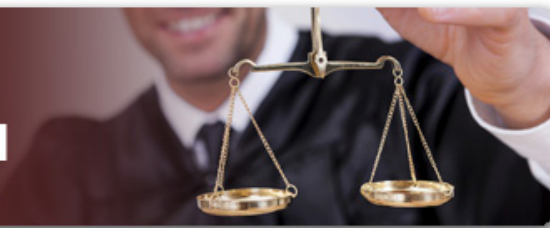
Don JOSE ANTONIO SEIJAS QUINTANA

Don ANTONIO SALAS CARCELLER

Don FRANCISCO JAVIER ARROYO FIESTAS

Don EDUARDO BAENA RUIZ

Don MARIA DE LOS ANGELES PARRA LUCAN



www.civil-mercantil.com

SENTENCIA

En la Villa de Madrid, a 16 de mayo de 2017

Esta sala ha visto el recurso de casación interpuesto contra la sentencia de fecha 22 de diciembre de 2014, dictada en recurso de apelación núm. 752/2014, de la Sección Sexta de la Audiencia Provincial de Sevilla, dimanante de autos de juicio ordinario núm. 343/2012 seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia número 19 de Sevilla; recurso interpuesto ante la citada Audiencia por D. Carlos, representado en primera y segunda instancia por la procuradora Dña. Pilar Cabello Sánchez, bajo la dirección letrada de D. Carlos Perromat Villares, compareciendo en esta alzada en su nombre y representación la procuradora Dña. Mercedes Marín Iribarren en calidad de recurrente y en calidad de recurrido se persona la entidad mercantil Técnicas de Aislamiento Industrial S.A. representada en este Tribunal por la procuradora Dña. Beatriz de Mera González bajo la dirección letrada de D. Manuel Ángel Terriza Andarias.

Ha sido ponente el Excmo. Sr. D. Francisco Javier Arroyo Fiestas

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.

1.- La entidad mercantil Técnicas de Aislamiento Industrial S.A., representada por la procuradora Dña. María Dolores Fernández Bonillo y asistido del letrado D. Manuel Ángel Terriza Andarias, interpuso demanda de juicio ordinario, en reclamación de cantidad por valor de 9.771,38 euros, contra D. Carlos y, alegando los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación, terminó suplicando al Juzgado se dictara sentencia:

«En la que se le condene a reintegrar a mi patrocinada la suma principal de nueve mil setecientos setenta y un euros con treinta y ocho céntimos, 9.771,38.-€, más los intereses legales devengados desde el 1 de diciembre de 2011, todo ello con expresa condena en costas del procedimiento al demandado».

2.- El demandado D. Carlos contestó a la demanda y formuló reconvenición, actuando en su representación la procuradora Dña. María del Pilar Cabello Sánchez y bajo la dirección letrada de D. Carlos Perromat Villares, contestó a la demanda oponiendo los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación, suplicando al Juzgado dictase en su día sentencia:

«En la que se desestime las pretensiones de la demandante, con imposición a la misma de las costas causadas».

Y formuló demanda reconvenicional en la que se suplicaba:

«Se tenga por formulada reconvenición, y previos los trámites procedentes se estime íntegramente la misma, se declare en vigor el contrato de arrendamiento suscrito entre las partes y la obligación de cumplimiento del mismo hasta el vencimiento pactado de 31 de mayo de 2014 y se condene al actor reconvenido a estar y pasar por dicha declaración junto con el pago de la cantidad de 34.770,81 euros importe de las rentas vencidas hasta el presente mes de mayo, junto con las que vayan venciendo hasta sentencia a razón de 4.938,17.-€ mensuales, con los intereses legales correspondientes y expresa imposición de costas».



3.- Admitida la reconvencción, se opuso a la misma la procuradora Dña. María Dolores Fernández Bonillo en representación del demandante Técnicas de Aislamiento Industrial S.A., contestando con los hechos y fundamentos de derecho que estimó pertinentes y suplicando:

«Se dicte sentencia en la que, junto a la estimación de la demanda principal instada por mi mandante, se desestime íntegramente la reconvencción, con expresa condena en costas al actor reconvenccional».

4.- Previos los trámites procesales correspondientes y práctica de la prueba propuesta por las partes y admitida, en el Juzgado de Primera Instancia número 19 de Sevilla se dictó sentencia, con fecha 4 de octubre de 2013, cuya parte dispositiva es como sigue:

«Fallo. Que desestimando íntegramente la demanda formulada por la procuradora Sra. Fernández Bonillo, en representación acreditada de Técnicas de Aislamiento Industrial S.A. contra D. Carlos, debo absolver y absuelvo al referido demandado de todas las pretensiones contra él deducidas en la demanda originadora del presente procedimiento; y todo ello con expresa imposición de costas a la actora.

»Y estimando la reconvencción formulada por el procurador Sr. Cabello Sánchez, en representación acreditada de D. Carlos contra la mercantil Técnicas de Aislamiento Industrial S.A. debo declarar y declaro en vigor el contrato de arrendamiento suscrito entre las partes y la obligación de cumplimiento del mismo hasta el vencimiento pactado de 31-5-2014, condenando a la actora al pago de la cantidad de 34.770,81.-€, importe de las rentas vencidas hasta el mes de mayo de 2012, junto con las que vayan venciendo hasta sentencia a razón de 4.938,17.-€, que ascienden a la suma de 83.948,98.-€ con los intereses legales que se mencionan en el fundamento jurídico 5.º de esta resolución, que se da por reproducido; y todo ello con expresa condena en costas a la referida demandante reconvenida».

Y con fecha 29 de octubre de 2013 se dictó auto aclaratorio de la sentencia cuya parte dispositiva señala:

«Se acuerda aclarar la sentencia dictada en los presentes autos, solicitada por el procurador Dña. María del Pilar Cabello Sánchez, en el solo sentido de rectificar el nombre correcto de su representado que es D. Carlos».

Segundo.

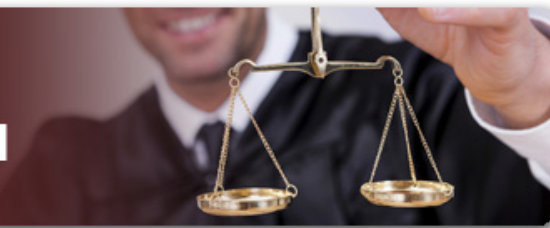
Interpuesto recurso de apelación por la representación procesal de la parte actora, la Sección Sexta de la Audiencia Provincial de Sevilla dictó sentencia, con fecha 22 de diciembre de 2014, cuya parte dispositiva es como sigue:

«Fallamos:

»1.º- Estimamos parcialmente el recurso de apelación interpuesto por la representación procesal de Técnicas de Aislamiento Industrial S.A. frente a la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia núm. 19 de Sevilla, recaída en autos núm. 343/12, la que revocamos y dejamos sin efecto.

»2.º- Desestimamos tanto la demanda principal como la reconvenccional interpuestas respectivamente por dicha parte apelante y por D. Carlos, absolviendo a ambas partes de todos los pedimentos formulados en su contra.

»3.º- No hacemos especial pronunciamiento de las costas de la primera instancia, debiendo cada parte soportar las propias y las comunes por mitad.



www.civil-mercantil.com

»4.º- No hacemos especial pronunciamiento respecto de las costas causadas en esta apelación».

Tercero.

1.- Por D. Carlos se interpuso recurso de casación basado en el siguiente:

Motivo único.- Al amparo del art. 477.3 en relación con el art. 477.1 LEC ambos, por infracción de los arts. 3.1, 1124, 1256, 1555 y 1556 del Código Civil, 4.1 y 4.3 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, y existir jurisprudencia contradictoria de otras Audiencias Provinciales y de diferentes secciones de la misma Audiencia Provincial de Sevilla.

Remitidas las actuaciones a la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo, por auto, de fecha 1 de febrero de 2017, se acordó admitir el recurso interpuesto y dar traslado a la parte recurrida personada para que formalizara su oposición en el plazo de veinte días.

2.- Admitido el recurso y evacuado el traslado conferido la procuradora Dña. Beatriz de Mera González, en nombre y representación de Técnicas de Aislamiento Industrial S.A., presentó escrito de oposición al mismo.

3.- No habiéndose solicitado por todas las partes la celebración de vista pública se señaló para votación y fallo el día 9 de mayo de 2017, en que tuvo lugar.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero.

Antecedentes.

A) Demanda.

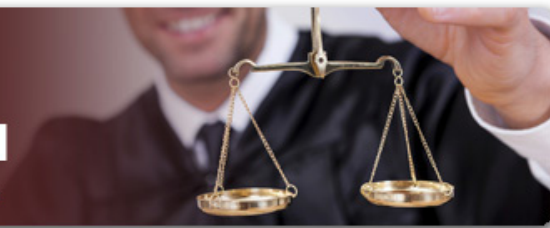
Técnicas de Aislamiento Industrial, S.A. (arrendataria), presentó demanda solicitando la condena a D. Carlos (arrendador), demandado, al pago de 9.771,38.- € (fianza en contrato de arrendamiento de naves) más intereses legales y costas.

La entidad demandante consideró extinguido el contrato de arrendamiento -suscrito el 1 de febrero de 2007- por el desistimiento que notificó por burofax al arrendador -después de que éste no aceptara renegociar los términos del contrato- basado en la imposibilidad sobrevenida de cumplimiento del contrato como consecuencia de la crisis económica con efectos de la resolución a partir del 1 de noviembre de 2011. Alega la actora en la demanda que, ante la actitud renuente del demandado, tuvo que acudir a la notaría el 31 de octubre de 2011 para la notificación fehaciente al arrendador de la consumación de la resolución contractual (antes anunciada por burofax), con depósito de las llaves en la notaría a disposición del arrendador y requerimiento notarial al mismo para la devolución de la fianza. Alega inexistencia de incumplimientos contractuales por su parte y que el arrendador ni recogió las llaves ni devolvió la fianza.

B) Contestación a la demanda y reconvención.

Frente a la pretensión deducida en su contra, el demandado contestó formulando oposición y oponiendo reconvención, solicitando declaración de encontrarse en vigor el contrato de arrendamiento suscrito entre las partes y la obligación de cumplimiento del mismo hasta el vencimiento pactado el 31 de mayo de 2014 y condena al pago de 34.770,81.-€ importe de las rentas vencidas y no pagadas, así como de las que fueran venciendo hasta sentencia a razón de 4.938,71.-€, más intereses y costas.

Alega que no se pactó en el contrato, ni en sus novaciones (redactadas por la actora), posibilidad alguna de vencimiento anticipado, que hubo impagos de renta anteriores, que la



renegociación propuesta era reducir las rentas a un 50% y era inaceptable, además de exigir realización de unas obras que incumbían a la demandante. Alega que en ningún momento ha aceptado la resolución unilateral del contrato, sin que proceda calificar de abuso de derecho y mala fe lo que es simple exigencia de respeto de lo pactado, procediendo el cumplimiento del contrato y el pago de las rentas.

C) Contestación a la reconvenición.

La actora reconvenida se opuso a la demanda reconvenicional alegando aplicación de la rebus sic stantibus, por variación de las circunstancias tenidas en cuenta en el momento inicial del contrato, exposición de las circunstancias económicas y su influencia en la explotación de su actividad, estando acreditada la justa causa del desistimiento, sin uso ni ocupación de las naves arrendadas desde que se entregaron las llaves y se dejaron a plena disposición del arrendador del 31 de octubre de 2011 y sin existir pacto alguno que impida, prohíba o penalice el desistimiento y una actuación del arrendador contraria a sus propios actos.

D) Sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia n.º 19 de Sevilla.

La sentencia dictada en primera instancia desestima la demanda y estima íntegramente la demanda reconvenicional declarando en vigor el contrato hasta el vencimiento pactado y condenando a la entidad reconvenida al pago de las rentas vencidas hasta la fecha de la sentencia que ascienden a 83.948,89.-€, más intereses legales y costas.

El juzgador de primera instancia considera que la resolución unilateral de la demandante no puede ser ni válida ni eficaz, entiende que no concurren los presupuestos de la aplicación de la cláusula rebus sic stantibus, y en definitiva que no consta justificada la resolución unilateral realizada por la actora procediendo el cumplimiento del contrato.

E) Segunda instancia.

Interpuesto recurso de apelación por la mercantil actora, la Audiencia Provincial de Sevilla, Sección 6.ª, dictó sentencia que estimó parcialmente el recurso de apelación interpuesto por Técnicas de Aislamiento Industrial S.A., y con revocación de la sentencia dictada en primera instancia, desestimó tanto la demanda principal como la reconvenicional.

La Audiencia mantiene como no acreditado un extraordinario desequilibrio en las prestaciones como consecuencia de la afectación a la arrendataria de la crisis económica (documentos referentes a periodos posteriores a la demanda otros que reflejan más beneficios en el año 2010 que en el 2009), pero sí considera que «[...] el contrato de arrendamiento de facto se encuentra resuelto, por la entrega de llaves que hizo el arrendatario, poniéndolas a disposición del arrendador en una Notaría, y en consecuencia, a partir de entonces no puede hablarse de devengo de rentas, sino a lo sumo de indemnización por los daños y perjuicios causados por la ilegítima decisión adoptada», indemnización que no se solicitó. La Audiencia argumentó que como es ilegítimo el desistimiento unilateral del arrendatario, éste pierde su derecho a la devolución de fianza, lo que determina la desestimación de la demanda y en cuanto a la demanda reconvenicional razona que: «[...] en la medida en que el contrato de facto ya se encuentra resuelto y no se ha solicitado derecho indemnizatorio alguno, sino el abono de rentas y que todas las devengadas hasta la fecha del desistimiento unilateral se encontraban ya pagadas, procederá igualmente desestimar la demanda reconvenicional [...]».

F) Recurso de casación.

El recurso de casación se interpone por el cauce adecuado al amparo del ordinal 3.º del artículo 477.2 LEC y se estructura en un motivo único por infracción de los artículos 3.1, 1124, 1256, 1555 y 1556 CC y 4.1 y 4.3 LAU y existir jurisprudencia contradictoria de otras Audiencias Provinciales y de diferentes secciones de la misma Audiencia Provincial de Sevilla. Centra la cuestión en resolver si basta (o no) el desistimiento unilateral sin causa para declarar resuelto el contrato.



Cita sentencias que mantienen la doctrina de la recurrida, otras dos sentencias de la Sección 6.ª de la Audiencia Provincial de Sevilla de 22 de enero de 2016, n.º 10/2013, recurso de apelación 2241/2012 y de 22 de diciembre de 2014, n.º 296/147, recurso de apelación 752/2014. En sentido contrario cita dos sentencias de la Sección 5.ª de la Audiencia Provincial de Sevilla, de 16 de julio de 2014, n.º 422/2014, recurso de apelación 9592/2014 y de 11 de julio de 2006, n.º 369/2006, recurso de apelación 9592/2014.

Segundo.

Resumen de hechos declarados probados.

Nos encontramos ante un contrato de arrendamiento para uso distinto de vivienda.

No se pactó la posibilidad de desistimiento unilateral ni de vencimiento anticipado, por las partes, ni se incluyó cláusula penal que permitiese la moderación.

El arrendatario desistió del contrato tras no convencer al arrendador para que le redujese la renta.

El arrendatario depositó las llaves en el notario, no siendo recogidas por el arrendador.

En primera y segunda instancia se descartó que se hubiesen alterado sustancialmente las circunstancias tenidas en cuenta al formalizar el contrato (rebus sic stantibus).

No consta que el arrendador haya arrendado nuevamente el local arrendado u obstruyese la posibilidad de hacerlo.

Tercero.

Doctrina jurisprudencial de la sala.

Esta sala en sentencia 183/2016 de 18 de marzo declaró:

«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».



www.civil-mercantil.com

El presente caso se subsume en el segundo de los supuestos descritos, pues no se pactó el desistimiento unilateral y no consta que el arrendador lo aceptase, razón por la que no cabe moderación de indemnización, pues no fue ésta lo pedido sino el cumplimiento del contrato con el pago de las rentas.

Es más, de acuerdo con la jurisprudencia de esta sala, sería necesario algo más que el silencio o la no recepción de las llaves, para considerar aceptada la resolución unilateral en este sentido, sentencia 571/2013, de 27 de septiembre, recurso 959/2011.

En conclusión, al no haberse pactado el desistimiento unilateral del arrendatario, ni aceptado el mismo por el arrendador procede la estimación la acción de cumplimiento del contrato con condena al pago de las rentas pendientes, en la forma solicitada en la demanda y en el recurso de casación.

Debe rechazarse la argumentación de la sentencia recurrida, en cuanto que en ella se declaraba que el contrato estaba resuelto de facto por la entrega de llaves y puesta a disposición del arrendador, dado que este no consta que aceptase la resolución unilateral.

Por lo expuesto, casamos la sentencia recurrida y, en su lugar, confirmamos la dictada en primera instancia con fecha 4 de octubre de 2013, en autos de juicio ordinario núm. 343/2012 tramitado ante el Juzgado de Primera Instancia núm. 19 de Sevilla.

Cuarto.

Se imponen a Técnicas de Aislamiento las costas de la apelación (arts. 394 y 398 LEC).

No procede imposición de costas de la casación, con devolución del depósito para recurrir.

Se mantienen los pronunciamientos de la sentencia del juzgado de primera instancia.

FALLO

Por todo lo expuesto, en nombre del Rey, por la autoridad que le confiere la Constitución, esta sala ha decidido

1.º- Estimar el recurso de casación interpuesto por D. Carlos contra sentencia de 22 de diciembre de 2014, del recurso de apelación núm. 752/2014, de la Sección Sexta de la Audiencia Provincial de Sevilla. 2.º- Casar la sentencia recurrida y, en su lugar, confirmamos la dictada en primera instancia con fecha 4 de octubre de 2013, en autos de juicio ordinario núm. 343/2012 tramitado ante el Juzgado de Primera Instancia núm. 19 de Sevilla. 3.º- Se mantienen los pronunciamientos de la sentencia del juzgado de primera instancia. 4.º- Se imponen a Técnicas de Aislamiento las costas de la apelación. 5.º- No procede imposición de costas de la casación, con devolución del depósito para recurrir. Líbrese al mencionado tribunal la certificación correspondiente, con devolución de los autos y del rollo de Sala.

Notifíquese esta resolución a las partes e insértese en la colección legislativa.

Así se acuerda y firma.

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.