



Roj: **STS 4569/2025 - ECLI:ES:TS:2025:4569**

Id Cendoj: **28079110012025101444**

Órgano: **Tribunal Supremo. Sala de lo Civil**

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **21/10/2025**

Nº de Recurso: **4298/2020**

Nº de Resolución: **1469/2025**

Procedimiento: **Recurso de casación**

Ponente: **MARIA DE LOS ANGELES PARRA LUCAN**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **SAP PO 669/2020,**
ATS 12445/2022,
STS 4569/2025

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

Sentencia núm. 1.469/2025

Fecha de sentencia: 21/10/2025

Tipo de procedimiento: CASACIÓN E INFRACCIÓN PROCESAL

Número del procedimiento: 4298/2020

Fallo/Acuerdo:

Fecha de Votación y Fallo: 14/10/2025

Ponente: Excm. Sra. D.^a M.^a Ángeles Parra Lucán

Procedencia: AUDIENCIA PROVINCIAL DE PONTEVEDRA. SECCIÓN 6.^a

Letrada de la Administración de Justicia: Ilma. Sra. Dña. Aurora Carmen Garcia Alvarez

Transcrito por: LEL

Nota:

CASACIÓN E INFRACCIÓN PROCESAL núm.: 4298/2020

Ponente: Excm. Sra. D.^a M.^a Ángeles Parra Lucán

Letrada de la Administración de Justicia: Ilma. Sra. Dña. Aurora Carmen Garcia Alvarez

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

Sentencia núm. 1469/2025

Excmas. Sras. y Excmos. Sres.

D.^a M.^a Ángeles Parra Lucán

D. José Luis Seoane Spiegelberg

D. Antonio García Martínez

D. Manuel Almenar Belenguer

D.^a Raquel Blázquez Martín

En Madrid, a 21 de octubre de 2025.

Esta Sala ha visto el recurso de casación y extraordinario por infracción procesal interpuesto por la mercantil Satelar S.L. y por D. Héctor, representados por la procuradora D.^a María Santiago Arbones y bajo la dirección letrada de D. Federico Mintegui Hinojosa, contra la sentencia n.º 135/2020, de 11 mayo de 2020, dictada por la Sección 6.^a de la Audiencia Provincial de Pontevedra en el recurso de apelación n.º 767/2019, dimanante de las actuaciones de juicio ordinario n.º 662/2017 del Juzgado de Primera Instancia n.º 2 de Vigo, sobre incumplimiento contrato de arrendamiento. Ha sido parte recurrida D. Bernardo, representado por el procurador D. Ricardo Estévez Cernadas y bajo la dirección letrada de José A. Fernández Fernández.

Ha sido ponente la Excm. Sra. D.^a M.^a Ángeles Parra Lucán.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- *Tramitación en primera instancia*

1.D. Bernardo interpuso demanda de juicio ordinario contra D. Héctor y la mercantil Satelar S.L., en la que solicitaba se dictara sentencia por la que:

«1.º) Se condene a los codemandados

»- A) A dar cumplimiento a lo pactado en el contrato de fecha 01.01.15, a fin de que, de acuerdo con lo allí establecido, prosigan con la posesión arrendaticia del inmueble destinado a negocio de almacén y comercio de maquinaria, aparatos, materiales eléctricos y taller electromecánico pagando las rentas devengadas hasta la fecha de prosecución y a abonar las sucesivas que, junto a otras cantidades asimiladas, se devenguen hasta la finalización del contrato.

»2.º) Subsidiariamente, si se acreditase la imposibilidad de dar cumplimiento al contrato en los términos en él establecidos, se condene a los codemandados a abonar a mi mandante la suma de 33.300 euros, cantidad que deberá incrementarse con los intereses legales devengados».

2.La demanda fue presentada el 20 de septiembre de 2017 y, repartida al Juzgado, fue registrada con el n.º 662/2017. Una vez fue admitida a trámite, se procedió al emplazamiento de la parte demandada.

3.D. Héctor y Satelar S.L. contestaron a la demanda mediante escrito en el que solicitaban la desestimación de todos los pedimentos de la demanda, con expresa imposición de las costas a la actora.

4.Tras seguirse los trámites correspondientes, la Magistrada Juez del Juzgado de Primera Instancia n.º 2 de Vigo dictó sentencia de fecha 23 de mayo de 2019, con el siguiente fallo:

«Que DEBO ESTIMAR Y ESTIMO LA DEMANDA presentada por D. Bernardo, representado por el Procurador de los Tribunales D. Ricardo Estévez Cernadas, contra D. Héctor y la entidad SATELAR S.L., ambos representados por la Procuradora de los Tribunales D.^a María Santiago Arbones, y en consecuencia, CONDENO a los citados demandados a abonar al actor la suma de TREINTA Y TRES MIL TRESCIENTOS EUROS (33.300 euros), más los intereses legales desde la presentación de la demanda, y con expresa imposición de las costas procesales».

SEGUNDO.- *Tramitación en segunda instancia*

1.La sentencia de primera instancia fue recurrida en apelación por la representación de D. Héctor y Satelar S.L.

2.La resolución de este recurso correspondió a la Sección 6.^a de la Audiencia Provincial de Pontevedra, que lo tramitó con el número de rollo 767/2019 y, tras seguir los correspondientes trámites, dictó sentencia en fecha 11 de mayo de 2020, con el siguiente fallo:

«Que rexeitamos o recurso de apelación formulado por Héctor e SATELAR S.L. representados pola Procuradora Sra. Santiago Arbones, contra a sentenza ditada polo Xulgado de 1.^a Instancia n.º 2 de Vigo o día 23 de maio de 2019, con expresa imposición das custas procesuais desta alzada aos apelantes».

TERCERO.- *Interposición y tramitación del recurso extraordinario por infracción procesal y de casación*

1.D. Héctor y Satelar S.L. interpusieron recurso extraordinario por infracción procesal y recurso de casación.

Los motivos del recurso extraordinario por infracción procesal fueron:

«Primero.- Al amparo del artículo 469.1.2.º de la LEC, por infracción de las normas procesales reguladoras de las sentencias invocándose concretamente la violación del artículo 218 apartado 1 y 2 en relación con el artículo 1.124 del Código Civil, artículo 4.3 de la Ley de Arrendamientos Urbanos y la jurisprudencia del Tribunal

Supremo que regula los efectos del desistimiento de los contratos de arrendamiento de locales de negocios, contenida en la sts 481/2018, de 23 de julio, que contiene la doctrina jurisprudencial aplicable (ssts 183/2016, de 18 de marzo, 297/2017, de 16 de mayo), por no reunir la sentencia el requisito de congruencia con las pretensiones de las partes, al declarar en su fundamento de derecho cuarto que se formula la demanda, no respecto de una indemnización de perjuicios sino que pide el pago íntegro de las rentas, en relación con la estimación íntegra de la petición subsidiaria del demandante.

«Segundo.- Al amparo del artículo 469.1.2.º de la LEC, por infracción de las normas procesales reguladoras de las sentencias invocándose concretamente la violación del artículo 218 apartado 1 y 2 en relación con 348 LEC, por no reunir la sentencia el requisito de congruencia con las pretensiones de las partes, puesto que se ha declarado en la resolución como de parte la pericial realizada obviando el auto de 24 de octubre de 2018, por el que se declaraba pertinente y útil la petición de pericial judicial».

El motivo del recurso de casación fue:

«Único.- Al amparo de lo dispuesto en el artículo 477.1 de la LEC, por infracción de los artículos 1.124, 1.101 y 1.103 CC, en relación con el artículo 4.3 LAU, por existencia de interés casacional en su modalidad de oposición a la jurisprudencia del Tribunal Supremo relativa al desistimiento de los arrendamientos de los locales de negocio, distintos de vivienda, respecto de la indemnización de los daños y perjuicios como consecuencia de dicho desistimiento, ssts n.º 221/2012, de 9 de abril y 481/2018, de 27 de julio».

2.Las actuaciones fueron remitidas por la Audiencia Provincial a esta Sala y las partes fueron emplazadas para comparecer ante ella. Una vez recibidas las actuaciones en esta Sala y personadas las partes por medio de los procuradores mencionados en el encabezamiento, se dictó auto de fecha 14 de septiembre de 2022, cuya parte dispositiva es como sigue:

«LA SALA ACUERDA:

»Admitir los recursos de casación y extraordinario por infracción procesal interpuestos por la representación procesal de D. Héctor y de Satelar, S.L. contra la sentencia dictada en segunda instancia, el 11 de mayo de 2020, por la Audiencia Provincial de Pontevedra, Sección 6.ª, en el rollo de apelación n.º 767/2019, dimanante del juicio ordinario n.º 662/2017, seguido ante Juzgado de Primera Instancia n.º 2 de Vigo».

3.Se dio traslado a la parte recurrida para que formalizara su oposición al recurso de casación, lo que hizo mediante la presentación del correspondiente escrito.

4.Por providencia de 4 de septiembre de 2025 se nombró ponente a la que lo es en este trámite y se acordó resolver los recursos sin celebración de vista, señalándose para votación y fallo el 14 de octubre de 2025, fecha en que ha tenido lugar.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Resumen de antecedentes

La cuestión jurídica planteada versa sobre las consecuencias del desistimiento unilateral del contrato por parte del arrendatario de un local de negocio cuando no se pactó el desistimiento anticipado.

En las dos instancias se ha estimado la acción ejercitada subsidiariamente por el arrendador en la que solicitaba la condena al arrendatario al pago del importe de la renta mensual inicialmente pactada que corresponde a todo el plazo que según el contrato queda por cumplir. Recurre en casación el arrendatario demandado, reiterando la procedencia de moderar la cuantía indemnizatoria, y su recurso va a ser estimado.

Son antecedentes necesarios los siguientes.

1. Bernardo interpuso una demanda contra D. Héctor y la sociedad Satelar S.L., basada en los siguientes hechos:

El 1 de enero de 2015, el actor como arrendador celebró un contrato de arrendamiento de local comercial sito en la calle Angustias número 9 de Vigo con Héctor , quien actuaba en su propio nombre y en el de la sociedad Satelar S.L. Se estableció un plazo de duración de ocho años, hasta el 1 de enero de 2023, y se pactó una renta de 450 euros mensuales.

El 31 de agosto de 2016, el actor recibió burofax del demandado en el que expresaba su voluntad de desistir del contrato con efectos de 1 de noviembre de 2016, voluntad reiterada el 28 de septiembre de 2016 y el 22 de noviembre de 2016, fecha en la que, ante la negativa del arrendador de aceptar el desistimiento y de recibir las llaves, las pusieron a su disposición en las nuevas oficinas de la sociedad.

El demandante solicitaba, de manera principal, que se dictara sentencia que condenara a los codemandados «a dar cumplimiento a lo pactado en el contrato de fecha 1 de enero de 2015, a fin de que, de acuerdo con lo allí establecido, prosigan con la posesión arrendaticia del inmueble destinado a negocio de almacén y comercio de maquinaria, aparatos, materiales eléctricos y taller electromecánico pagando las rentas devengadas hasta la fecha de prosecución y a abonar las sucesivas que, junto a otras cantidades asimiladas, se devenguen hasta la finalización del contrato».

De manera subsidiaria, el demandante solicitaba que, «si se acreditase la imposibilidad de dar cumplimiento al contrato en los términos en él establecidos, se condene a los codemandados a abonar a mi mandante la suma de 33.300 euros, cantidad que deberá incrementarse con los intereses legales devengados». La suma reclamada resultaba de sumar las rentas que restarían por devengarse hasta la finalización del contrato. En la fundamentación de la demanda se razonaba que esta pretensión subsidiaria se ejercía para el caso de que el cumplimiento de las obligaciones contractuales no fuera posible, tal como parecían indicar los codemandados al expresar su voluntad de desistir del contrato de arrendamiento.

2. La parte demandada contestó oponiéndose a la demanda, alegando que no existía fundamentación jurídica para reclamar una indemnización por desistimiento unilateral ni tampoco para reclamar daños y perjuicios.

A estos efectos argumentó: que el desistimiento tuvo lugar pasados seis meses desde que el contrato, que era novación de un contrato anterior celebrado en noviembre de 1961, entró en vigor, comunicándose al arrendador con la debida antelación; que la cantidad solicitada era desproporcionada por cuanto la actora reclamaba seis anualidades completas y se refería a años futuros durante los cuales, si quisiera, podría alquilar el local a terceros, por lo que debía aplicarse la moderación correspondiente a las cantidades solicitadas; que, de haber sometido el contrato litigioso a la legislación anterior, como hubiera querido el demandante, el desistimiento hubiera sido posible; que la actividad de la arrendataria era la reparación, pero también la comercialización de electrodomésticos de cara al público, para lo que el local no reunía condiciones, sin que el propietario hubiera realizado mantenimiento alguno del local.

3. El juzgado dictó sentencia por la que condenó a la parte demandada a abonar al actor la suma de 33.300 euros, con intereses desde la presentación de la demanda.

El juzgado razonó que se había producido un incumplimiento por parte de la arrendataria, que desistió unilateralmente del contrato transcurridos menos de dos años desde su celebración, cuando conocía el estado del local al celebrar el contrato, pues llevaba ocupándolo y desarrollando en él su actividad durante muchos años sin que, en contra de lo que alegó en la vista el codemandado Sr. Héctor, hubiera quedado acreditado que el contrato quedaba supeditado a la realización de obra alguna, ni tampoco que se solicitara por parte del actor su ejecución; tuvo en cuenta también que, aunque según el informe pericial realizado, fueran necesarias determinadas reparaciones en el local, el mismo contaba con licencia para el uso comercial, y el arrendatario, en las comunicaciones remitidas al arrendador, no hacía referencia alguna a las causas o motivos que pudieran justificarlo.

A partir de allí, el juzgado consideró acreditado el incumplimiento del contrato por parte del arrendatario al haber desistido sin causa justificada y sin estar pactada contractualmente esta facultad. Sin embargo, teniendo en cuenta que la demandada se trasladó del local y entregó las llaves, el juzgado entendió que no parecía posible el cumplimiento íntegro del contrato de manera que volviera a ocupar el inmueble arrendado, por lo que procedía, tal y como solicitaba el actor en su demanda con carácter subsidiario, el cumplimiento por equivalencia, debiendo abonar la demandada todas las rentas correspondientes a la duración del plazo pactado en el contrato. El juzgado añadió que no procedía moderación alguna de acuerdo con la doctrina del Tribunal Supremo, al no reclamarse daños y perjuicios, sino el cumplimiento del contrato, correspondiendo la cantidad solicitada a las rentas de los meses pactados en el contrato hasta su finalización.

4. La parte demandada interpuso un recurso de apelación en el que alegaba que existía causa de resolución, dado el deplorable estado del local o, en su caso, interesaba su moderación, por entender que al estimar la petición subsidiaria no se estaba ante un supuesto de acción de cumplimiento sino de resolución contractual.

La Audiencia Provincial desestimó el recurso de apelación. En síntesis, razonó que se había producido el incumplimiento del contrato por parte de la arrendataria, que el desistimiento unilateral no fue aceptado por la parte arrendadora, que no aceptó las llaves, de modo que había que concluir que el perito que confeccionó su informe sobre el estado del local a propuesta de la parte demandada en noviembre de 2018 tuvo que acceder al local porque le facilitó la entrada a la parte arrendataria, lo que revelaría la posesión de los arrendatarios y no del arrendador, que estaba disconforme con la entrega. La Audiencia tuvo en cuenta que el informe fue elaborado en noviembre de 2018, que el desistimiento se produjo en noviembre de 2016 y la demanda se interpuso en septiembre de 2017, así como que los arrendatarios, que conocían el estado del local en el momento de la celebración del contrato, no formularon protesta ni reserva, ni tampoco invocaron el mal estado

del establecimiento como causa del desistimiento, por lo que debía entenderse que el juzgado había valorado correctamente la prueba al concluir que el estado del local no justificaba el desistimiento.

Por lo que se refiere a la cuantía de la indemnización, la sentencia de apelación confirmó el criterio del juzgado y rechazó que, de acuerdo con la jurisprudencia del Tribunal Supremo (sentencias de 18 de marzo de 2016, 16 de mayo y 3 de octubre de 2017 y 23 de julio de 2018) deba moderarse la cantidad reclamada, pues lo que se solicita y se concede no es una indemnización de daños, sino el pago de las rentas adeudadas, al haber promovido el demandante el cumplimiento del contrato (art. 1124 CC).

5. La parte demandada ha interpuesto contra la sentencia de apelación recursos extraordinario por infracción procesal y de casación, que han sido admitidos.

SEGUNDO.- Recurso extraordinario por infracción procesal. Objeto y planteamiento de los dos motivos. Desestimación

1. Objeto del recurso. El recurso consta de dos motivos y la parte recurrente solicita que, con su estimación, se anule la sentencia recurrida por infracción de las normas procesales reguladoras de las sentencias y se ordene la reposición de actuaciones al momento de dictar sentencia.

Tal como están planteados los dos motivos, ambos deben ser desestimados.

2. Planteamiento del primer motivo. En el primer motivo, al amparo del artículo 469.1.2.º de la LEC, denuncia la infracción de las normas procesales reguladoras de las sentencias e invoca la violación del artículo 218 apartado 1 y 2 LEC en relación con el artículo 1124 del Código Civil, artículo 4.3 de la Ley de Arrendamientos Urbanos y la jurisprudencia del Tribunal Supremo que regula los efectos del desistimiento de los contratos de arrendamiento de locales de negocios (sentencias 481/2018, de 23 de julio, 183/2016, de 18 de marzo, y 297/2017, de 16 de mayo). Considera que ello se produce porque la sentencia no cumple el requisito de congruencia con las pretensiones de las partes, al declarar en su fundamento de derecho cuarto que se formula la demanda, no respecto de una indemnización de perjuicios, sino que pide el pago íntegro de las rentas, en relación con la estimación íntegra de la petición subsidiaria del demandante.

En el desarrollo del motivo expone la jurisprudencia de la sala sobre la aplicación del artículo 1124 del Código Civil en los casos de desistimiento de los contratos de arrendamiento de locales de negocio, y reprocha a la sentencia recurrida que considere que en el caso el arrendador pide el cumplimiento del contrato y que no procede la moderación, cuando lo cierto es que el cumplimiento por equivalente que pide el arrendador no es otra cosa que una indemnización de daños y perjuicios, por lo que de acuerdo con la doctrina de la sala, sí que cabe la moderación.

3. Decisión de la sala. Desestimación del primer motivo. El primer motivo se desestima incurrir en causa de inadmisión por carencia absoluta de fundamento, porque mezcla indebidamente la supuesta infracción de normas procesales con la infracción de preceptos sustantivos y su interpretación, lo que es objeto propio del recurso de casación y no del recurso extraordinario por infracción procesal. De hecho lo que plantea en este motivo se reitera en el recurso de casación.

Sobre el deber de congruencia de las sentencias, existe una doctrina de la sala que se encuentra, entre otras, en la sentencia 450/2016, de 1 de julio:

«Con carácter general, venimos considerando que "el deber de congruencia se resume en la necesaria correlación que ha de existir entre las pretensiones de las partes, teniendo en cuenta el petitum[petición] y la causa petendi[causa de pedir] y el fallo de la sentencia" (sentencias 173/2013, de 6 de marzo). "De tal forma que para decretar si una sentencia es incongruente o no, ha de atenderse a si concede más de lo pedido (ultra petita), o se pronuncia sobre determinados extremos al margen de lo suplicado por las partes (extra petita) y también si se dejan incontestadas y sin resolver algunas de las pretensiones sostenidas por las partes (infra petita), siempre y cuando el silencio judicial no pueda razonablemente interpretarse como desestimación tácita. Se exige por ello un proceso comparativo entre el suplico integrado en el escrito de la demanda y, en su caso, de contestación a la demanda y la parte resolutive de las sentencias que deciden el pleito" (sentencias 468/2014, de 11 de septiembre, y 375/2015, de 6 de julio)».

Realmente, la parte recurrente no explica en qué consistiría la supuesta infracción procesal que atribuye a la sentencia recurrida. Con independencia del acierto de la Audiencia Provincial al explicar las razones por las que considera que no procede moderar la cuantía reclamada, al desestimar el recurso de apelación y confirmar la sentencia de primera instancia, que estimó la pretensión subsidiaria ejercitada por la parte actora, no incurrir en modo alguno en infracción del artículo 218 LEC.

4. Planteamiento del segundo motivo. En el segundo motivo, al amparo del artículo 469.1.2.º de la LEC, se denuncia la infracción de las normas procesales reguladoras de las sentencias. Invoca la violación del artículo

218 apartado 1 y 2 en relación con el art. 348 LEC, por no reunir la sentencia el requisito de congruencia con las pretensiones de las partes, al declarar como de parte la pericial realizada, obviando el auto de 24 de octubre de 2018, por el que se declaraba pertinente y útil la petición de pericial judicial.

En el desarrollo del motivo comienza exponiendo lo que dijo el juzgado sobre el informe pericial, y explica que el informe pericial realizado fue declarado pertinente por auto dictado por el juzgado para que se determinara el estado de local de negocio, y en el mismo se concluyó que el local no es apto para el ejercicio de la actividad mientras no se realicen las obras necesarias, y que no cumple con las especificaciones higiénico sanitarias mínimas. Señala que el informe no fue objeto de controversia alguna y que, dada la designación judicial del perito, hay que estar a su imparcialidad, aunque la petición procediera de la parte demandada. Concluye que, por ello, la sentencia es incongruente, pues no efectúa valoración del informe a los efectos de la imposibilidad de continuar con la actividad comercial en el local.

5. Decisión de la sala. Desestimación del segundo motivo. El motivo adolece de una defectuosa formulación y lo que plantea, además de que no tiene nada que ver con la congruencia de la sentencia, sino con la valoración de la prueba, o mejor, con la supuesta falta de valoración de una prueba que la parte recurrente considera esencial para amparar su postura, no es verdad.

En primer lugar, debemos señalar que, con independencia de que la sentencia recurrida no es la de primera instancia, el juzgado no dudó de la imparcialidad del informe por el hecho de que fuera solicitado por la parte demandada, sino que, al igual que la sentencia recurrida, puso en relación el contenido del informe con todas las circunstancias del caso. En particular la sentencia de la Audiencia, que es la recurrida, sí valora el contenido del informe, pero concluye que el estado del local no justificaba el desistimiento, y que por tanto hubo un incumplimiento por parte del arrendatario, y ello porque toma en consideración que el informe se elaboró dos años después del desistimiento, y no en el momento de la celebración del contrato, así como que el arrendatario, que llevaba años ocupando el local en virtud de un contrato anterior, y que por tanto conocía su estado cuando celebró el nuevo contrato del que ahora desiste, declaró recibirlo en buen estado, no hizo protesta ni reserva de obra alguna y, finalmente tampoco invocó las deficiencias del estado del local en ningún momento al comunicar al arrendador su voluntad de desistir del contrato.

El motivo segundo, por ello, se desestima.

TERCERO.- Recurso de casación. Planteamiento. Decisión de la sala. Estimación. Asunción de la instancia. Indemnización de daños y perjuicios. Moderación

1. Planteamiento del recurso. El recurso de casación se funda en un único motivo en el que, al amparo de lo dispuesto en el artículo 477.1 de la LEC, denuncia la infracción de los artículos 1124, 1101 y 1103 del Código civil, en relación con el artículo 4.3 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (LAU). Para justificar el interés casacional en su modalidad de oposición a la jurisprudencia del Tribunal Supremo relativa al desistimiento de los arrendamientos de los locales de negocio, distintos de vivienda, respecto de la indemnización de los daños y perjuicios como consecuencia de dicho desistimiento, cita las sentencias 221/2012, de 9 de abril, y 481/2018, de 27 de julio.

La tesis del recurrente, en síntesis, es que la estimación de la petición subsidiaria solicitada en la demanda comporta que en este caso lo que se ha estimado es una acción de resolución contractual y, por tanto, de acuerdo con la jurisprudencia de la sala contenida en las sentencias citadas, es posible la moderación de la renta pendiente.

En su desarrollo explica que es doctrina reiterada, recogida en la sentencia 481/2018, de 27 de julio, que existen tres grupos de casos en los supuestos de desistimiento unilateral en el contrato de arrendamiento de local:

« Esta sala en sentencia 183/2016 de 18 de marzo y en la 297/2017 de 16 de mayo 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».

La parte recurrida aduce que la sentencia recurrida considera que no procede la moderación porque en el caso nos encontramos en la segunda hipótesis a que se refiere la jurisprudencia de la sala que acabamos de mencionar, cuando lo cierto es que la posición del demandante que asume la sentencia recurrida se subsume en el tercero de los supuestos que admite la jurisprudencia y, por tanto, si cabe moderación. Termina solicitando que se case la sentencia recurrida, y se dicte sentencia por la que, estimando el recurso de apelación, se modere la indemnización de daños y perjuicios solicitada por el demandante.

2. Decisión de la sala. Estimación del recurso de casación. La cuestión jurídica controvertida versa sobre las consecuencias del desistimiento unilateral del contrato por parte del arrendatario de un local de negocio cuando no se reconoce en el contrato la facultad de desistimiento unilateral anticipado.

En este caso, para resolver el recurso de casación, debemos partir, puesto que ya no se discute ante la sala, de que hubo incumplimiento por parte del arrendatario al desistir anticipadamente del contrato de arrendamiento de local, sin que esta facultad estuviera reconocida en el contrato, que no recogía previsión alguna sobre las consecuencias económicas entre las partes para el caso de desistimiento unilateral. Debemos partir también de que el contrato estaba sometido, por previsión contractual expresa, a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, que no contiene norma alguna para el caso de desistimiento unilateral por el arrendamiento para uso distinto del de vivienda, a diferencia de lo que sucede para el arrendamiento de vivienda (art. 11 LAU), y a diferencia de lo que sucedía en el art. 56 del Decreto 4104/1964, de 24 de diciembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

La parte actora ejercitó de manera principal una acción por la que solicitaba el cumplimiento del contrato, es decir, el pago de las rentas conforme a los vencimientos pactados en el contrato. Sin embargo esta acción no fue estimada ni en primera ni en segunda instancia porque se entendió que el cumplimiento íntegro del contrato no era posible, dado que la parte demandada se había trasladado del local y puesto a disposición de la arrendadora las llaves.

Al margen de que la terminología que utilizan no resulta técnicamente muy precisa, lo cierto es que, con un criterio realista, las sentencias de instancia tratan de zanjar definitivamente la relación entre las partes, ya que parten de que el local va a seguir vacío porque el arrendatario no lo va a volver a ocupar, y por eso no estiman la acción principal, que daría lugar a que se condenara al pago de las cantidades ya vencidas y al pago de las futuras, pero estas últimas solo a medida que se fueran devengando, tal como por lo demás se pedía en la demanda. Esa acción de cumplimiento del contrato, posible al amparo de las facultades que le otorga el artículo 1124 del Código Civil al arrendador frente al incumplimiento, por lo demás, comportaría que el arrendador debiera mantener la disponibilidad del inmueble a favor del arrendatario, incluso aunque este hubiera puesto a su disposición las llaves.

La parte demandante se conformó con el pronunciamiento de la sentencia de primera instancia, que desestimó la petición principal y estimó su petición subsidiaria y condenó al arrendador a abonarle toda la renta correspondiente al plazo que según el contrato quedaba por cumplir (sin aplicar los incrementos anuales previstos en el contrato).

La Audiencia, confirmando el criterio del juzgado, y asumiendo la calificación de la acción de la parte actora, entiende que lo solicitado de manera subsidiaria y concedido es el cumplimiento por equivalente del contrato de arrendamiento, una vez que considera que el cumplimiento íntegro del contrato, con la vuelta del arrendatario a ocupar el local, no es posible. Esta calificación de la acción como cumplimiento por equivalente es la que lleva a la sentencia recurrida a considerar que no se está pidiendo una indemnización que sea susceptible de moderación, sino las rentas que se debían percibir por todo el contrato, por lo que no procedería moderación alguna.

Pero lo cierto es que, tratándose de deudas de dinero, que es de lo que es acreedor el arrendador, no puede decirse que al solicitar el pago de las rentas futuras se esté ejercitando una acción de cumplimiento por equivalente, pues tal cosa tiene sentido cuando se solicita la reclamación de la cantidad de dinero que expresa

el equivalente económico de la prestación debida que resulta imposible o ya no puede satisfacer el interés del acreedor, lo que no sucede en el caso.

Por eso, en este caso, la reclamación de una suma de dinero al arrendatario, si no es acción de cumplimiento del contrato en sus términos (a medida que se vayan devengando y con actualizaciones) propiamente es una resolución, y lo que se está pidiendo es la indemnización de los perjuicios económicos ocasionados al arrendador. De tal manera que el arrendador, que no recurrió la sentencia del juzgado que había desestimado la acción principal y estimado la acción ejercitada de modo subsidiario, acabó aceptando la resolución del contrato que, injustificadamente, había realizado de manera unilateral el arrendatario.

Por ello, debemos dar la razón al recurrente y casar la sentencia recurrida, pues es contraria a la doctrina de la sala cuando entiende que en este caso no procede moderar la cantidad solicitada, equivalente al importe íntegro de la renta dejado de percibir durante los años establecidos para la vigencia del contrato, y sin realizar ponderación alguna que valore los daños ocasionados al arrendador, atendiendo, entre otras circunstancias concurrentes, a la posibilidad de concertar un nuevo arrendamiento, en principio por renta similar, al momento en el que el arrendador pudo disponer del local, o el tiempo pendiente de cumplimiento en el momento en el que se desistió (sentencias 221/2012, de 9 de abril, 42/2016, de 11 de febrero, y 925/2022, de 19 de diciembre, entre otras).

3. Asunción de la instancia. Indemnización de daños y perjuicios. Moderación. Al asumir la labor propia de un tribunal de instancia, de acuerdo con la jurisprudencia, debemos ponderar la proporción en que deba considerarse susceptible de indemnización la falta de percepción de rentas durante los años que debió durar el contrato de arrendamiento.

3.1. Sobre la moderación de la indemnización por lucro cesante, la sentencia 221/2012, de 9 de abril, declara:

«Cuarto. Resolución unilateral de contrato de arrendamiento de local de negocio. Indemnización de daños y perjuicios. Lucro cesante.

»A) Los daños o perjuicios en que consiste el lucro cesante son daños o perjuicios de carácter patrimonial que deben ser indemnizados, en caso de incumplimiento contractual, con arreglo a las normas generales del CC, pues este establece en el artículo 1106, que se cita como infringido, que «[l]a indemnización de daños y perjuicios comprende no solo el valor de la pérdida que hayan sufrido, sino también el de la ganancia que haya dejado de obtener el acreedor [...]». La economía actual, mucho más compleja y dinámica que la de épocas anteriores, impone reconocer la importancia no solo de las realidades económicas consolidadas, sino también de las expectativas económicas de futuro, a las que se atribuye la misma efectividad que a aquellas.

»La determinación de lucro cesante exige, como ocurre con todo daño o perjuicio, que se pruebe. El lucro cesante futuro presenta dificultades probatorias, pues solo puede ser calculado mediante evaluaciones de carácter prospectivo y no mediante mediciones efectuadas sobre situaciones económicas ya realizadas. Este tipo de prueba exige una labor de ponderación económica por parte del tribunal, auxiliado si ha lugar a ello por la asistencia de peritos, en la que es posible acudir al principio res ipsa loquitur [la cosa habla por sí misma] en aquellos casos en los que la aplicación de un cálculo prudente al desarrollo de las operaciones económicas demuestra por sí mismo la cuantía en que se ha dejado de obtener una ganancia futura. En suma, la fijación de este tipo de indemnización debe abordarse por los tribunales mediante criterios que deben buscar un equilibrio que huya tanto del rechazo de lucro cesante por entender que tiene carácter hipotético como de su admisión incondicional sin prueba alguno, 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.

»A estos criterios responde 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).

»B) La sentencia recurrida fija como indemnización derivada de la resolución unilateral del contrato de arrendamiento, en calidad de lucro cesante futuro (es decir, fundado en una evaluación prospectiva sobre el curso futuro de los acontecimientos), una cantidad equivalente a la renta que corresponde al plazo mínimo obligatorio de duración del contrato, que fue fijado en el contrato en seis años, descontando el importe de los

primeros ocho meses, en que la parte arrendataria se beneficiaba de la suspensión del pago de la renta como periodo concedido para la obtención de las oportunas licencias.

»La sala considera, estimando los argumentos del recurso, que establecer una equivalencia entre los perjuicios económicos futuros con el importe íntegro de la renta dejada de percibir durante los seis años establecidos para la vigencia mínima del contrato -presumiendo implícitamente que el bien arrendado no pudo ser objeto de explotación económica alguna durante esos años- significa desconocer la racionabilidad económica de la posibilidad de que la arrendadora concertase un nuevo arrendamiento, en principio por una renta similar, transcurrido un período razonable desde el momento de la resolución unilateral del contrato por parte de la arrendataria, u obtuviese un beneficio o renta por el bien mediante operaciones económicas de otro tipo (a este criterio responde la interpretación jurisprudencial del artículo 56 LAU 1964, invocada por la parte recurrente).

»Es cierto que la resolución injustificada del contrato demuestra por sí misma la falta de abono de las rentas futuras y con ello el cese de un lucro futuro originado por el incumplimiento; pero la cuantía del lucro frustrado, teniendo en cuenta las circunstancias económicas, debe hacerse partiendo de una moderación del importe total de la renta pendiente, por la razón que ha quedado indicada. Al no considerarlo así la sentencia recurrida, debe apreciarse la infracción de la jurisprudencia que se cita en apoyo de los motivos de casación.

»C) La casación de la sentencia recurrida impone a esta sala, asumiendo una labor propia del tribunal de instancia, ponderar la proporción en que debe considerarse susceptible de indemnización la falta de percepción de rentas durante los seis años que debió durar el contrato de arrendamiento.

»Por una parte, se considera procedente incluir en el cálculo en la indemnización derivada de la resolución unilateral del contrato de arrendamiento en favor de la parte demandante, ahora parte recurrida, una cantidad equivalente a la renta correspondiente a los ocho meses durante los cuales el local permaneció inactivo en beneficio de la arrendataria para que esta pudiera obtener las licencias, tal como se aprecia en la sentencia de primera instancia. La suspensión en el cobro de rentas respondía sin duda al interés de la parte arrendadora en los beneficios que pensaba obtener mediante la percepción futura de las rentas durante el período del contrato, por lo que dejó de tener sentido económico al producirse, sin justificación, la resolución unilateral por la arrendataria.

»La indemnización, a juicio de esta sala, debe completarse añadiendo una suma fijada en una proporción equivalente a la renta de un mes por cada año previsible de duración del contrato, en la cuantía correspondiente al primer año de arrendamiento, fijando definitivamente el importe de la indemnización en la cuantía correspondiente a catorce meses de renta. Esta apreciación se funda en la falta de elementos probatorios más consistentes acerca de las dificultades o la imposibilidad durante un tiempo más dilatado que el ordinariamente previsible en circunstancias normales de concertar un nuevo arrendamiento del local objeto del litigio en unas condiciones económicas similares. Para formular esta conclusión se tiene en cuenta que nada consta en las actuaciones acerca de la imposibilidad de realizar esta u otras operaciones similares. Antes al contrario, se declara en la sentencia de primera instancia, y no consta nada en contrario en la de apelación, que la arrendadora pudo disponer del inmueble desde el momento en que se le comunicó, a los ocho meses de celebrado el contrato, la resolución.

»La sala tiene en este caso en cuenta, como pauta de carácter orientativo, entre otros preceptos de la misma Ley, lo dispuesto en el artículo 11, párrafo segundo, LAU 1994 para los arrendamientos de vivienda de duración pactada superior a cinco años, en el cual se fijan los criterios con arreglo a los cuales puede pactarse en favor del arrendador una indemnización en los supuestos de desistimiento por parte del arrendatario. Dando por supuesto que el artículo no es aplicable al caso, debe presumirse que en la fijación de estos criterios el legislador ha tenido en cuenta pautas económicas adecuadas para fijar como promedio el alcance de lucro cesante derivado de la frustración de la percepción de las rentas correspondientes a un contrato de arrendamiento prematuramente extinguido»

Con posterioridad, la sentencia 42/2016, de 11 de febrero, precisa:

« Esta sala debe declarar que la sentencia de 9 de abril de 2012 se dictó en supuesto en que no constaba la existencia de perjuicios de mayor calado.

»Esta sala entiende infringido el art. 1106 CC y jurisprudencia que lo interpreta (sentencia de 26 de septiembre de 2007 y 9 de abril de 2012), en el sentido de que constan perjuicios de mayor nivel cuantitativo dado que:

»1. El contrato tenía una duración de diez años, habiéndose suscrito el 31 de enero de 2008.

»2. Se dio por resuelto por el arrendatario el 1 de diciembre de 2011, cuando el plazo de duración era hasta el 1 de febrero de 2018.

»3. En la resolución recurrida se reconoce la dificultad de obtener un nuevo arrendatario y el descenso de las rentas en el mercado, aunque considera que son argumentos insuficientes.

»Por lo expuesto, esta sala estimando parcialmente la casación, asume la instancia, manteniendo la indemnización fijada por el juzgado, de cinco mensualidades de renta, por año que restaba del contrato, cantidad que se reconoce como proporcionada, para un supuesto de resolución de contrato, de las características del analizado, máxime cuando el juzgado estableció el cobro de la indemnización, siempre y cuando no volviera a arrendarse el local mientras el arrendador perciba mes a mes (hasta abril de 2014) la indemnización por impago de rentas, como consta en los antecedentes de hecho de la presente resolución, al transcribirse el fallo del Juzgado»

3.2. Al tratarse de un contrato de arrendamiento de uso distinto de vivienda, regido por la autonomía de la voluntad (art. 4.2 LAU), las partes pudieron establecer las consecuencias de un desistimiento unilateral injustificado y, al no hacerlo, debe estarse a las reglas generales, que requieren la prueba del daño, que en el caso del lucro cesante exige una ponderación de las circunstancias. Es indudable que el desistimiento anticipado por parte del arrendatario supone por sí misma la falta de abono de las rentas, lo que implica un perjuicio económico para el arrendador, pero no se puede presumir que, siendo un local que estaba en el mercado no pudiera ser objeto de arrendamiento, en principio por una renta similar transcurrido un tiempo razonable desde que el local quedó a disposición del arrendador.

El contrato se celebró el 1 de enero de 2015 por un período de ocho años, y el arrendador, que notificó por burofax de 31 de agosto de 2016, su voluntad de desistir, voluntad reiterada por comunicaciones de 28 de septiembre y 22 de noviembre, solo pagó hasta octubre de 2016, dejando de pagar las rentas de noviembre y diciembre de 2016 y las correspondientes a los años 2017 a 2022. Si, como dice la Audiencia, en noviembre de 2018 el perito pudo acceder al local porque le facilitó el acceso el arrendatario, que seguía conservando las llaves y por tanto la posesión, podemos concluir que solo con posterioridad pudo el arrendador, que inicialmente mantenía la opción por el cumplimiento del contrato, valorar razonablemente la posibilidad de volver a poner en el mercado el local en condiciones económicas similares o de obtener rendimientos por otra vía. Ese momento lo identificamos con el del dictado de la sentencia del juzgado, en mayo de 2019, cuando se estimó la petición subsidiaria resolutoria, porque a partir de entonces solo se discutió por las partes el importe de la indemnización debida.

Por ello se considera procedente incluir en la indemnización derivada del desistimiento unilateral del contrato de arrendamiento y a favor del demandante, ahora recurrido, la cantidad equivalente a la renta correspondiente a los meses de noviembre y diciembre de 2016 (450 y 450 euros) y las correspondientes a los años 2017 (5400 euros), 2018 (5400 euros) y hasta mayo de 2019 (2250 euros).

Ante la falta de acreditación de un daño superior, y de ningún elemento probatorio dirigido a probar las dificultades o imposibilidad de concertar un nuevo arrendamiento, la indemnización debe completarse, de acuerdo con la jurisprudencia citada, atendiendo a lo dispuesto en el art. 11 LAU como pauta de carácter orientativo no vinculante, pero asumiendo que recoge criterios económicos adecuados para fijar como promedio el alcance de lucro cesante derivado de la frustración de la percepción de las rentas correspondientes a un contrato de arrendamiento prematuramente extinguido. Añadimos por ello a la indemnización la cuantía correspondiente a doce meses de renta (5400 euros), como plazo en el que en circunstancias normales el local hubiera podido ser incluso acondicionado para otro tipo de explotación y realquilado.

En consecuencia, se fija la indemnización debida por el demandado en la cantidad total de 19.350 euros.

CUARTO.- Costas

La estimación del recurso de casación determina que no se impongan las costas de este recurso.

Se imponen a la parte recurrente las costas causadas por el recurso extraordinario por infracción procesal, dada su desestimación.

No se hace imposición de las costas de la primera instancia, dada la estimación parcial de la demanda.

No se hace imposición de las costas de la apelación, ya que el recurso debió ser estimado parcialmente.

FALLO

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



1.º-Desestimar el recurso extraordinario por infracción procesal y estimar el recurso de casación interpuesto por D. Héctor y Satelar, S.L. contra la sentencia dictada en segunda instancia, el 11 de mayo de 2020, por la Audiencia Provincial de Pontevedra, Sección 6.ª, en el rollo de apelación n.º 767/2019, dimanante del juicio ordinario n.º 662/2017, seguido ante Juzgado de Primera Instancia n.º 2 de Vigo.

2.º-Casar la sentencia recurrida, estimar parcialmente el recurso de apelación interpuesto en su día por Héctor y Satelar S.L. contra la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia n.º 2 de Vigo el 23 de mayo de 2019, en el sentido de declarar que la cantidad que Héctor y Satelar S.L. deben abonar a Bernardo contra es de 19.350 euros, con intereses desde la demanda.

3.º-Imponer a Héctor y Satelar S.L. las costas causadas por el recurso extraordinario por infracción procesal y ordenar la pérdida del depósito constituido.

4.º-No imponer las costas de la casación y ordenar la devolución del depósito constituido para su interposición.

5.º-No hacer especial pronunciamiento sobre las costas de las instancias.

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.