



Roj: **STS 2063/2018** - ECLI: **ES:TS:2018:2063**

Id Cendoj: **28079110012018100326**

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

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **07/06/2018**

Nº de Recurso: **3675/2015**

Nº de Resolución: **341/2018**

Procedimiento: **Recurso de casación**

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

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **SAP M 13993/2015,**  
**STS 2063/2018**

## **TRIBUNAL SUPREMO**

### **Sala de lo Civil**

#### **Sentencia núm. 341/2018**

Fecha de sentencia: 07/06/2018

Tipo de procedimiento: CASACIÓN E INFRACCIÓN PROCESAL

Número del procedimiento: 3675/2015

Fallo/Acuerdo:

Fecha de Votación y Fallo: 22/05/2018

Ponente: Excm. Sra. D.<sup>a</sup> M.<sup>a</sup> Angeles Parra Lucan

Procedencia: AUDIENCIA PROVINCIAL DE MADRID. SECCIÓN 12.<sup>a</sup>

Letrada de la Administración de Justicia: Ilma. Sra. Dña. María Angeles Bartolomé Pardo

Transcrito por: LEL

Nota:

CASACIÓN E INFRACCIÓN PROCESAL núm.: 3675/2015

Ponente: Excm. Sra. D.<sup>a</sup> M.<sup>a</sup> Angeles Parra Lucan

Letrada de la Administración de Justicia: Ilma. Sra. Dña. María Angeles Bartolomé Pardo

## **TRIBUNAL SUPREMO**

### **Sala de lo Civil**

#### **Sentencia núm. 341/2018**

Excmos. Sres. y Excm. Sra.

D. Francisco Marin Castan, presidente

D. Jose Antonio Seijas Quintana

D. Antonio Salas Carceller

D. Francisco Javier Arroyo Fiestas



D. Eduardo Baena Ruiz

D.ª M.ª Angeles Parra Lucan

En Madrid, a 7 de junio de 2018.

Esta sala ha visto el recurso extraordinario por infracción procesal y el recurso de casación interpuesto por la entidad Los Jardines de Valderas S.L., representada por la procuradora D.ª Nuria Ramírez Navarro bajo la dirección letrada de D. Diego Cobo Serrano, contra la sentencia n.º 355 dictada en fecha 8 de octubre de 2015 por la Sección 12.ª de la Audiencia Provincial de Madrid en el recurso de apelación n.º 82/2015 dimanante de las actuaciones de juicio ordinario n.º 1230/2013 del Juzgado de Primera Instancia n.º 86 de Madrid, sobre arrendamiento. Ha sido parte recurrida la Comunidad de Madrid, representada por el letrado de la Comunidad de Madrid, D. Juan Saavedra Sánchez Castillo.

Ha sido ponente la Excm. Sra. D.ª M.ª Angeles Parra Lucan.

## ANTECEDENTES DE HECHO

### PRIMERO.- *Tramitación en primera instancia*

1.- Los Jardines de Valderas S.L. interpuso demanda de juicio ordinario contra la Comunidad de Madrid en la que solicitaba se dictara sentencia:

«por la que condene a esta entidad a pagar a mi representada la cantidad de 350.305,23 €, más intereses legales y costas».

2.- La demanda fue presentada el 25 de septiembre de 2013 y repartida al Juzgado de Primera Instancia n.º 86 de Madrid y fue registrada con el n.º 1230/2013. Una vez fue admitida a trámite, se procedió al emplazamiento de la parte demandada.

3.- La Comunidad de Madrid contestó a la demanda mediante escrito en el que solicitaba desestimar las pretensiones de la parte actora con condena en costas a la misma.

4.- Tras seguirse los trámites correspondientes, la Magistrada-Juez del Juzgado de Primera Instancia n.º 86 de Madrid dictó sentencia de fecha 30 de abril de 2014, con el siguiente fallo:

«Se estima parcialmente la demanda presentada por la procuradora sra. Ramírez Navarro, en nombre de Los Jardines de Valderas S.A., frente a la Comunidad de Madrid a quien se condena a abonar a la actora las rentas devengadas entre los meses de enero y junio de 2013 ambos inclusive y que se determinarán en ejecución de sentencia mediante simple operación aritmética una vez se acredite el importe de la renta actualizada a dichas fechas y el tipo impositivo de IVA aplicable, en concepto de indemnización por resolución anticipada del contrato de arrendamiento entre ellas celebrado más los intereses a que alude el fundamento jurídico cuarto de esta resolución y que se determinarán igualmente en ejecución de sentencia.

»Se declaran de oficio las costas del procedimiento».

### SEGUNDO.- *Tramitación en segunda instancia*

1.- La sentencia de primera instancia fue recurrida en apelación por el letrado de la Comunidad de Madrid e impugnada por Los Jardines de Valderas S.L.

2.- La resolución de este recurso correspondió a la Sección 12.ª de la Audiencia Provincial de Madrid, que lo tramitó con el número de rollo 82/2015 y tras seguir los correspondientes trámites dictó sentencia en fecha 8 de octubre de 2015, con el siguiente fallo:

«Que debemos estimar y estimamos íntegramente el recurso de apelación interpuesto por la Comunidad de Madrid y desestimamos íntegramente la impugnación interpuesta por Los Jardines de Valderas S.L. contra la sentencia de fecha 30 de abril de 2014 dictada por el Juzgado de Primera Instancia n.º 86 de Madrid, en autos de Juicio Ordinario n.º 1230/2013 y, procede:

»1.º- Revocar la expresada resolución, desestimando íntegramente la demanda interpuesta por Los Jardines de Valderas S.L., contra la Comunidad de Madrid, demandada a la que se absuelve de todos los pedimentos de la demandante.

»3.º (sic) Se imponen las costas de primera instancia así como las de su impugnación a Los Jardines de Valderas S.L.

»4.º Sin imposición de costas respecto del recurso de apelación interpuesto por la Comunidad de Madrid».

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

1.- Los Jardines de Valderas S.L. interpuso recurso extraordinario por infracción procesal y recurso de casación.

Los motivos del recurso extraordinario por infracción procesal fueron:

«Primero.- Al amparo del ordinal 4.º del art. 469.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil se constituye en la infracción del derecho a la tutela judicial efectiva del art. 24.1 de la Constitución Española , con motivo de la arbitraria apreciación de los hechos declarados probados en la primera instancia».

«Segundo.- Invocado en virtud del artículo 469.1 ordinal 2.º, se constituye en la infracción del artículo 376 de la Ley de Enjuiciamiento Civil , por error patente en la apreciación fáctica al obviar la declaración testifical de D. Amador , trabajador de Los Jardines de Valderas S.L.».

Los motivos del recurso de casación fueron:

«Primero.- Al amparo del art. 477.2.3.º y 477.3 LEC por presentar interés casacional con motivo de la oposición a la doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo, manifestada entre otras, en la STS 419/2010 de 24 de junio de 2010 y STS 779/2013 de 10 de diciembre de 2013 , sobre la inaplicación de la facultad moderadora, ex artículo 1154 CC , la CLÁUSULA CONTRACTUAL expresamente pactada en el contrato de arrendamiento, relativa a la duración del contrato de arrendamiento, como elemento esencial del contrato y de obligado cumplimiento, infringiendo los artículos 1091 CC, *pacta sunt servanda* y 1258 CC , sobre la eficacia y la obligatoriedad en el cumplimiento de los contratos desde su perfeccionamiento.

«Segundo.- Al amparo del art. 477.2.3.º LEC por presentar interés casacional con motivo de la resolución de puntos y cuestiones sobre los que existe jurisprudencia contradictoria de la Audiencia Provincial de Madrid Sección Duodécima frente a la doctrina de la Audiencia Provincial de Barcelona, Sección Decimotercera, sobre la inaplicación de la facultad moderadora, ex artículo 1154 CC , a la CLÁUSULA CONTRACTUAL expresamente pactada en el contrato de arrendamiento, relativa a la duración del contrato de arrendamiento, como elemento esencial del contrato y de obligado cumplimiento; infringiendo el artículo 1256 CC , sobre la arbitrariedad unilateral en los contratos.

«Tercero.- Al amparo del art. 477.2.3.º y 477.3 LEC por presentar interés casacional con motivo de la infracción del artículo 1154 CC , que deriva de la aplicación indebida de la doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo manifestada entre otras, en la STS 72/2006, de 3 de febrero y STS 582/2006, de 7 de junio , STS 723/2006, de 5 de julio , STS 1141/2007, de 30 de octubre , STS 186/2010, de 18 de marzo , 221/2012, de 9 de abril , STS 300/2014, de 29 de mayo , en relación a la aplicación de la facultad moderadora de la cláusula penal, ex artículo 1154 CC , cuando la obligación ha sido parcialmente incumplida.

«Cuarto.- Al amparo del art. 477.2.3.º y 477.1 LEC por presentar interés casacional con motivo de la infracción del artículo 4.3 de la Ley 29/1994 de arrendamientos urbanos , que proclama el principio de autonomía de la voluntad; y del artículo 1091 CC , sobre el cumplimiento de las obligaciones y, lo que es lo mismo, *pacta sunt servanda* ; artículo 1256 CC , sobre la arbitrariedad unilateral en los contratos; artículo 1258 CC , sobre la eficacia y la obligatoriedad en el cumplimiento de los contratos desde su perfeccionamiento; en relación a la indebida aplicación del artículo 1154 CC , sobre la facultad moderadora de la pena de los jueces.

«Quinto.- Al amparo del art. 477.2.3.º y 477.1 LEC por presentar interés casacional con motivo de la infracción del artículo 1543 CC , sobre la esencialidad del plazo, en correlación con el artículo 1091CC , sobre el cumplimiento de las obligaciones y, lo que es lo mismo, *pacta sunt servanda* ; y el artículo 1256 CC , sobre la arbitrariedad unilateral en los contratos.

«Sexto.- Al amparo del art. 477.2, 3.º y 477.1 LEC por presentar interés casacional con motivo de la infracción del artículo 23 de la Ley 29/1994 de arrendamientos urbanos , en relación con los artículos 1203 CC, sobre la novación del contrato , 1561 CC , sobre la devolución de la finca al fin del arrendamiento, 1562 CC, sobre la presunción del buen estado de la finca al inicio del arrendamiento y 1281 CC y 1282 CC, sobre la interpretación de los contratos e intención de los contratantes.

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 ante la misma las partes por medio de los procuradores mencionados en el encabezamiento, se dictó auto de fecha 14 de febrero de 2018, cuya parte dispositiva es como sigue:

«Admitir el recurso de casación y el recurso extraordinario por infracción procesal interpuestos por la representación procesal de Los Jardines de Valderas S.L. contra la sentencia dictada por la Audiencia



Provincial de Madrid (Sección Decimosegunda) con fecha 8 de octubre de 2015, en el rollo de apelación n.º 82/2015, dimanante del juicio ordinario n.º 1230/2013, del Juzgado de Primera Instancia n.º 86 de Madrid».

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

**4.-** Por providencia de 16 de abril de 2018 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 22 de mayo de 2018, en que ha tenido lugar.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

### PRIMERO.- *Antecedentes*

El litigio causante de los presentes recursos versa, en primer lugar, sobre el alcance de la indemnización que debe pagar la arrendataria de un local que desiste del contrato de manera unilateral sin respetar el plazo de preaviso pactado. La arrendadora, ahora recurrente, considera que, como consecuencia de ello, tuvo lugar la prórroga del contrato por un año más y que la arrendataria debe pagar completa la renta correspondiente a ese año.

Se plantea también, en segundo lugar, la interpretación del contrato celebrado por las partes por lo que se refiere a la obligación de la arrendataria de restituir los locales diáfanos, suprimiendo todos los elementos que en su momento incorporó.

Por lo que interesa para la resolución del recurso, los hechos más relevantes son los siguientes:

**1.-** El 30 de junio de 2005, Metrovacesa S.A. celebró con la Comunidad de Madrid un contrato de arrendamiento por el que la primera cedía a la segunda, en régimen de arrendamiento, los locales de un edificio de los que era propietaria. Se estableció como plazo contractual el 30 de junio de 2010. El contrato preveía prórrogas anuales si ninguna de las partes comunicaba a la otra su voluntad de resolución con una antelación de tres meses, al menos, a la fecha de finalización del plazo contractual o en su caso a la del vencimiento de la prórroga correspondiente.

Literalmente, la cláusula tercera del contrato era del siguiente tenor:

«Se establece un plazo contractual de obligado cumplimiento para ambas partes, desde el 1 de julio de 2010 hasta el 30 de junio de 2011.

»Vencido el plazo establecido en el párrafo anterior, el contrato se prorrogará por períodos anuales de obligado cumplimiento, si ninguna de las partes comunica a la otra su voluntad de resolución del presente contrato con una antelación de tres meses al menos, a la fecha de finalización del plazo contractual o en su caso, a la del vencimiento de la prórroga correspondiente.

»Al término de la vigencia del contrato, la subarrendataria deberá desalojar y dejar libre y a disposición del subarrendador el local objeto de este contrato».

El 30 de enero de 2009, Metrovacesa S.A. vendió los locales a Financiera Leasing S.A. EFC, que el mismo día celebró con Los Jardines de Valderas S.L. (en adelante Jardines) un contrato de arrendamiento financiero que tenía por objeto los mencionados locales.

El 1 de julio de 2010, Jardines celebró con la Comunidad de Madrid un nuevo contrato en el que manifestaron su voluntad de dar por extinguido el contrato celebrado en 2005 y la celebración por las partes de un nuevo contrato sobre los mismos locales.

El 25 de mayo de 2012, la Comunidad de Madrid comunicó por correo electrónico a Jardines su voluntad resolutoria, ofreciendo una compensación económica de pago de la renta de tres meses, esto es, hasta septiembre de 2012. Jardines rechazó la propuesta y la Comunidad de Madrid formuló nueva propuesta de pago de rentas hasta el 31 de diciembre de 2012, que fue igualmente rechazada por Jardines, por entender que el contrato se había prorrogado hasta el 30 de junio de 2013 y debían pagarse las rentas correspondientes hasta esa fecha.

El 3 de julio de 2012, la Consejería de Economía y Hacienda de la Comunidad de Madrid acordó mediante Orden la extinción del contrato con efectos del 31 de diciembre de 2012, por no precisar continuar con el uso de los locales, lo que comunicó a Jardines el 4 de julio.

En fechas sucesivas, la Comunidad de Madrid puso los locales a disposición de Jardines, quien se negó a recibirlos hasta que se le pagara lo que se le debía y hasta que se repusieran los locales al estado en el que se



encontraban cuando fueron recibidos por la arrendataria, dejándolos diáfanos y retirando todos los elementos instalados en las diferentes plantas. Finalmente, Jardines recibió las llaves de los locales el 31 de julio de 2013.

El 24 de septiembre de 2013, Jardines interpuso demanda contra la Comunidad de Madrid en la que alegó que la demandada no había abonado rentas desde el mes de diciembre de 2012 (este mes excluido), y solicitó la condena al abono de la suma de 310.633,69 € en concepto de rentas debidas de enero a julio de 2013, e igualmente solicitó el pago de 39.671,54 €, importe correspondiente a las obras que debía acometer Jardines para dejar el local diáfano.

2.- La sentencia de primera instancia condenó a la Comunidad a abonar a la actora las rentas devengadas entre los meses de enero a junio de 2013 en concepto de indemnización por resolución anticipada, pero desestimó la pretensión de que repusiera el local al estado previo del contrato de fecha 30 de junio de 2005.

La demandada recurrió en apelación solicitando la revocación de su condena. La demandante se opuso al recurso e impugnó la sentencia, solicitando la condena a la demandada al pago de la cantidad reclamada por el coste de reposición del local al estado en el que se encontraba en el momento de suscribir el contrato.

La sentencia de segunda instancia estimó el recurso de apelación, desestimó la impugnación de la demandante y desestimó íntegramente la demanda.

Por lo que se refiere al pago de las rentas reclamadas, la sentencia recurrida consideró, en síntesis, que el pago por parte de la arrendataria de la renta correspondiente hasta diciembre de 2012 suponía que hubo por su parte un incumplimiento parcial de su obligación y que, por tanto, debía moderarse la pena al amparo del art. 1154 CC. Argumentó también que, en el caso, la resolución anticipada estaba justificada, pues el destino de los locales era servir de ubicación a las sedes judiciales y que la falta de necesidad de dichas sedes por parte de la Administración arrendataria determinaba la carencia de objeto del contrato, al no servir a la finalidad perseguida. Concluyó que el abono de las rentas correspondientes a siete meses a pesar de no usar los locales era suficiente para paliar los posibles daños y perjuicios. Añadió que la tardía recepción del local en julio de 2013 era imputable a la voluntad de la arrendadora, que se negó a recibirlo con anterioridad, a pesar de las continuas puestas a disposición realizadas por la arrendataria.

Por lo que se refiere al pago de las obras necesarias para reponer los locales al estado en que se encontraban cuando se entregaron tras la perfección del contrato de 2005, la sentencia recurrida consideró que el razonamiento del Juzgado era correcto en este punto y añadió que, tal y como resultaba del tenor literal de la estipulación primera del contrato de 2010, las partes expresamente extinguieron el contrato de 2005, que en 2010 los juzgados llevaban instalado en los locales cinco años, que el representante legal de la demandante declaró no haber comprobado en qué situación estaba el local cuando celebraron el contrato, que no se ha acreditado que Metrovacesa no prestara su consentimiento para adecuar el local al destino pactado y que si la demandante, durante el año transcurrido desde la firma del contrato, no hizo objeción al estado del local, consintió tácitamente las instalaciones realizadas.

La demandante interpuso recurso extraordinario por infracción procesal y recurso de casación contra la sentencia de la Audiencia Provincial.

### **Recurso extraordinario por infracción procesal**

**SEGUNDO.-** El recurso se funda en dos motivos.

1.º- En el primer motivo, al amparo del ordinal 4.º del art. 469.1 LEC, la parte recurrente denuncia la infracción del derecho a la tutela judicial efectiva del art. 24.1 CE, porque considera que se ha producido una arbitraria apreciación de los hechos declarados probados en la primera instancia. En su desarrollo argumenta que la sentencia recurrida modifica de forma injustificada la valoración realizada por la de primera instancia; en particular, destaca que, en contra del criterio del Juzgado, la sentencia justifica la resolución contractual y valora positivamente el ofrecimiento de la demandada de devolverlo.

2.º- En el motivo segundo, al amparo del ordinal 2.º del art. 469.1 LEC, la parte recurrente denuncia la infracción del art. 376 LEC, por error patente en la apreciación fáctica, al obviar la declaración testifical de D. Amador, trabajador de Los Jardines de Valderas S.L. En el desarrollo del motivo la recurrente argumenta que la sentencia recurrida obvia la declaración del empleado de la entidad, que el Juzgado sí tuvo en cuenta, y de la que resultaría que el plazo fue valorado como dato para fijar un precio inferior al mercado.

Los dos motivos deben ser desestimados por las siguientes razones.

1.ª) La sentencia recurrida valora los hechos de una manera diferente a como lo hizo el Juzgado porque la ley le autoriza a realizar un nuevo examen de las actuaciones (art. 456 LEC) y lo hace motivando las razones por las que revoca la sentencia de primera instancia y por las que adopta un fallo diferente.



2.ª) El primer motivo del recurso no se encamina a impugnar la fijación de hechos sobre los que se proyecta la valoración jurídica, sino que impugna la misma valoración jurídica de la prueba, lo que según ha declarado reiteradamente esta sala no es objeto de este recurso (sentencias 613/2015, de 10 de noviembre, y 615/2016, de 10 de octubre, entre otras). Lo que se impugna realmente es el criterio jurídico de la Audiencia Provincial para determinar si estaba justificada la resolución de la arrendataria y si estaba justificada la falta de recepción por la arrendadora, lo que no es propio de este tipo de recurso extraordinario.

3.ª) En el segundo motivo del recurso lo que se hace es impugnar la valoración conjunta de la prueba, lo que según ha declarado la sala no cabe por medio del recurso de infracción procesal (sentencias 336/2015, de 9 de junio, y 195/2016, de 29 de marzo, entre otras). La Audiencia Provincial consideró que no estaba probado que se fijara un precio inferior al mercado, lo que significa que no consideró decisivo el testimonio del empleado de la demandante, y lo que no puede la recurrente es que se dé prioridad a un medio concreto probatorio para obtener unas conclusiones interesadas y diferentes.

### **Recurso de casación**

#### **TERCERO.-** *Motivos del recurso*

El recurso de casación se funda en los seis motivos que aparecen recogidos en los antecedentes de esta sentencia.

Los cinco primeros motivos se dirigen de forma conjunta a impugnar la desestimación de la pretensión de la demandante ahora recurrente de condena a la demandada al pago de toda la renta correspondiente al año por el que se produjo la prórroga del contrato.

El sexto motivo se dirige a impugnar la desestimación de la pretensión de condena a la demandada al pago de la cantidad necesaria para reponer el local al estado en que se encontraba con anterioridad a la celebración del primer contrato (el 30 de junio de 2005).

Dada la íntima conexión entre los cinco primeros motivos, se analizan en primer lugar de modo conjunto y, después, de modo separado, se analiza el motivo sexto.

#### **CUARTO.-** *Indemnización que debe pagar el arrendatario que abandona el local durante el año de prórroga*

1.- En los cinco primeros motivos del recurso de casación la demandante ahora recurrente alega que en los contratos de arrendamiento para uso distinto de vivienda, como es el litigioso, rige lo acordado por las partes (art. 4.3 LAU) y que los contratos son vinculantes y obligatorios y deben cumplirse conforme a lo acordado, sin que una de las partes pueda extinguirlos de forma unilateral al margen de lo pactado (arts. 1091, 1256 y 1258 CC). Alega también que la duración del contrato es un elemento esencial del arrendamiento (art. 1543 CC) y que la voluntad unilateral del arrendatario de poner fin al contrato supone un incumplimiento esencial que impide moderar la indemnización que debe pagar, conforme a la jurisprudencia que declara la improcedente aplicación del art. 1154 CC en los casos de incumplimiento total.

Los motivos se estiman por las razones que se exponen a continuación.

2.- La sentencia recurrida, tras considerar probado que la arrendataria no hizo a la arrendadora el preaviso de oposición a la prórroga contractual hasta el 25 de mayo de 2012 cuando el plazo para ello, según lo pactado en el contrato, había terminado el 30 de marzo de 2012, razona que la arrendataria cumplió parcialmente su obligación, pues pagó varias rentas tras abandonar los locales y, en consecuencia, procede aplicar la jurisprudencia sobre moderación de la pena prevista en el art. 1154 CC. En particular, considera que con los meses pagados se indemnizan los posibles daños que el incumplimiento hubiera podido ocasionar a la arrendadora.

Este razonamiento no es correcto. La prórroga convencional, libremente pactada, es plazo de duración del contrato, vinculante para las partes, de conformidad con lo dispuesto en los arts. 4.3 LAU y 1091 y 1258 CC. Omitido por la arrendataria el preaviso en el plazo convenido, el contrato se prorrogó por un año, sin que el hecho de que ya no le interesara continuar con el contrato para alojar los juzgados por la política de reducción de gastos sea un motivo que le facultara para incumplir el plazo de duración contractual.

Lo que pretendió la demandada fue desvincularse del contrato por su sola voluntad, sin que en el contrato se le reconociera facultad alguna de desistimiento unilateral para extinguir el contrato. De acuerdo con lo pactado, la arrendataria consintió que se iniciara una prórroga anual y está obligada al pago de la renta correspondiente a todo el año de duración del contrato.

No existe cláusula penal que moderar, por lo que no es aplicable el art. 1154 CC. No se trata tampoco de fijar la indemnización por el incumplimiento contractual, sino de una acción de cumplimiento del plazo convenido de duración del contrato.



Esta sala considera, en consecuencia, que deben estimarse los cinco primeros motivos del recurso de casación y que debió desestimarse el recurso de apelación interpuesto por la demandada contra la sentencia de primera instancia que le condenó a pagar las rentas devengadas entre los meses de enero a junio de 2013 ambos incluidos.

**QUINTO.-** *Obligación de la arrendataria de reponer el local al estado en el que se encontraba cuando le fue entregado por la primera arrendadora en el año 2005*

1.- La pretensión de la demandante de que se declarara que la arrendataria debía restituir los locales diáfanos, como cuando los recibió en 2005, y en consecuencia fuera condenada a pagar las obras precisas con ese fin, fue rechazada en las dos instancias. La Audiencia hizo suyo el razonamiento del Juzgado y añadió otras argumentaciones.

En síntesis, esta decisión se basó: en que el contrato de 2005 quedó extinguido por el celebrado en 2010, que así lo disponía expresamente; que cuando se celebró el contrato de 2010 la arrendataria ya llevaba ocupando cinco años los locales y no quedó probado que la anterior propietaria arrendadora, Metrovacesa, no autorizara las obras; que la demandante reconoció que no comprobó cómo estaban los locales cuando firmó el contrato en 2010; que las partes, tras exigir autorización escrita del arrendador para realizar obras, excluyeron la aplicación del art. 23 LAU, lo que debía entenderse referido al párrafo segundo, que permite exigir al arrendatario que reponga las cosas al estado anterior o conservar la modificación efectuada en el caso de obras no consentidas; que la actora no hizo objeción alguna al estado del local cuando firmaron el contrato de 2010, por lo que aceptó tácitamente las instalaciones realizadas por la demandada. Estos argumentos de la sentencia de primera instancia, fueron asumidos por la Audiencia, que insistió en la interpretación literal de la cláusula primera del contrato de 2010, en la que se decía que se extinguía el contrato de 2005 y en la cláusula que excluía la aplicación del art. 23 LAU.

En el motivo sexto del recurso de casación, la demandante recurrente denuncia infracción del art. 23 de la Ley 29/1994 de arrendamientos urbanos, en relación con los arts. 1203 CC, sobre la novación del contrato, 1561 CC, sobre la devolución de la finca al fin del arrendamiento, 1562 CC, sobre la presunción del buen estado de la finca al inicio del arrendamiento y 1281 CC y 1282 CC, sobre la interpretación de los contratos e intención de los contratantes.

En el desarrollo del motivo sostiene la recurrente que el contrato de 2010 fue una novación impropia, que el único cambio fue la persona del arrendador, pero que se mantenía el contrato de 2005 con sus mismas cláusulas y obligaciones, por lo que la arrendadora debía restituir los locales al estado originario en que se encontraban cuando los recibió en 2005.

El motivo debe ser desestimado por las razones que se exponen a continuación.

2.- La interpretación realizada por las sentencias de las dos instancias de la cláusula del contrato en la que se declara que las partes dan por extinguido el contrato de 2005 y que debe estarse al contrato de 2010 no es arbitraria, ilógica, irrazonable, absurda ni contraria a las reglas de interpretación contractual que se invocan como infringidas, lo que impide a esta sala modificar la interpretación acogida por la sentencia recurrida, de acuerdo con la doctrina sobre los límites de la revisión en casación de la interpretación del contrato (por todas, sentencia 197/2016, de 30 de marzo).

A ello hay que añadir que son perfectamente lógicos los demás razonamientos vertidos en la instancia en el sentido de que, a la vista de los hechos probados, no ha quedado acreditado si Metrovacesa autorizó las obras, que cuando se inició el contrato de 2010 la arrendataria ya llevaba cinco años utilizando los locales con el mismo destino, sin que la demandante comprobara en qué estado se encontraban y que en todo caso la exclusión pactada de la aplicación del art. 23 LAU solo podía interpretarse como exclusión de lo dispuesto en el apartado segundo, de modo que el arrendador renunciaba a la posibilidad de exigir que se repusiera el local al estado que se encontraba anteriormente.

**SEXTO.-** *Decisión, costas y depósito*

Por todo lo anterior, procede desestimar el recurso extraordinario por infracción procesal y estimar parcialmente el recurso de casación, casando la sentencia recurrida en el extremo referido al pago de las rentas impagadas por la demandada y confirmar en su integridad la sentencia de primera instancia, incluido su pronunciamiento sobre la declaración de oficio de las costas, por ser conforme al art. 394.2 LEC.

Dada su desestimación, se imponen a la parte recurrente las costas del recurso extraordinario por infracción procesal ( arts. 394.1 y 398.1 LEC ) y no se imponen las costas del recurso de casación, dado que ha sido estimado parcialmente ( art. 398.2 LEC ).



Puesto que el recurso de apelación de la demandada debió ser desestimado, se le imponen las costas de su recurso de apelación ( art. 398.1 LEC ) y se mantiene la condena a la demandante de las costas generadas por su impugnación.

Procede la pérdida del depósito constituido para interponer el recurso extraordinario por infracción procesal y la devolución del constituido para interponer el recurso de casación, de conformidad con lo dispuesto en los apartados 8 y 9 de la disp. adicional 15.ª LOPJ.

## 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 parcialmente el recurso de casación interpuesto por Los Jardines de Valderas S.L. contra la sentencia dictada por la Audiencia Provincial de Madrid (Sección Duodécima) con fecha 8 de octubre de 2015, en el rollo de apelación n.º 82/2015 .

**2.º-** Casar la citada sentencia y en su lugar confirmar íntegramente la sentencia de 30 de abril de 2014 del Juzgado de Primera Instancia n.º 86 de Madrid , dimanante del juicio ordinario n.º 1230/2013, incluido su pronunciamiento sobre costas.

**3.º-** Imponer a la Comunidad de Madrid las costas de la apelación y a Los Jardines de Valderas S.L. las de su impugnación de la sentencia de primera instancia.

**4.º-** Imponer a Los Jardines de Valderas S.L. las costas del recurso extraordinario por infracción procesal. No imponer las del recurso de casación.

**5.º-** Declarar la pérdida del depósito constituido para interponer el recurso extraordinario por infracción procesal y la devolución del constituido para interponer el recurso de casación.

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

Así se acuerda y firma.