



Roj: **STS 526/2016 - ECLI:ES:TS:2016:526**

Id Cendoj: **28079110012016100075**

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

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **11/02/2016**

Nº de Recurso: **2737/2013**

Nº de Resolución: **42/2016**

Procedimiento: **CIVIL**

Ponente: **FRANCISCO JAVIER ARROYO FIESTAS**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **SAP BI 1841/2013,**  
**STS 526/2016**

## **SENTENCIA**

En la Villa de Madrid, a once de Febrero de dos mil dieciséis.

Esta Sala Primera del Tribunal Supremo, integrada por los magistrados al margen reseñados, ha visto el recurso extraordinario por infracción procesal y el recurso de casación interpuesto contra la sentencia dictada en recurso de apelación núm. 257/2013 de la Sección Quinta de la Audiencia Provincial de Bilbao, como consecuencia de autos de juicio ordinario núm. 721/2012, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia número 11 de Bilbao, cuyo recurso fue preparado ante la citada Audiencia por la entidad mercantil Juma 2906 S.L. representada por el procurador don Pedro Carnicero Santiago y bajo la dirección letrada de don Juan Carlos Marín Erro, compareciendo en esta alzada en su nombre y representación el procurador don Francisco Javier Rodríguez Tadey en calidad de recurrente y personado como recurrida la sociedad mercantil Garaipen Victoria Apustiak S.L., representada por el procurador don José Luis Pinto Marabotto Ruiz y bajo la dirección letrada de don Pedro Gutiérrez Rodríguez.

## **ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.-** 1.- El procurador don Pedro Carnicero Santiago, en nombre y representación de Juma 2906, S.L., interpuso demanda de juicio ordinario, en reclamación de resolución de contrato de arrendamiento, daños y perjuicios, contra la mercantil Garaipen Victoria Apustuak S.L. y, alegando los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación, terminó suplicando al Juzgado se dictara sentencia por la que

«estimando la demanda:

1º.- Declare resuelto el contrato de arrendamiento suscrito en fecha 31 de enero de 2008 entre JUMA 2906 S.L. y GARAIPEN VICTORIA APUSTUAK S.L..

2º.- Condene a la demandada, GARAIPEN VICTORIA APUSTUAK S.L., a abonar a JUMA 2906 S.L. la suma reclamada de 128.113,42.-€, correspondientes a la indemnización por daños y perjuicios causados hasta la fecha de interpelación judicial, deduciéndose del citado importe la fianza depositada en su día por la demandada a favor de la demandante por importe de 7.080,00.-€.

3º.- Condene, con reserva de liquidación, a la demandada, GARAIPEN VICTORIA APUSTUAK S.L., a abonar mensualmente a JUMA 2906 S.L. desde el 1 de junio de 2012 y hasta el 31 de enero de 2018 la indemnización por daños y perjuicios causados por su incumplimiento referido al plazo pactado en el contrato de arrendamiento y que habrá de ser determinada según la siguiente operación aritmética para cada período:

+ Cantidad equivalente a la renta actualizada que debería abonar Garaipen Victoria Apustuak por el período a liquidar.



+ Cantidad equivalente a los gastos de comunidad que debería abonar Garaipen Victoria Apustuak por el período a liquidar.

- Gastos de comunidad satisfechos por un nuevo arrendatario por el período a liquidar.

= Indemnización por daños y perjuicios del período a liquidar.

4º.- Condene a la demandada al pago de las costas procesales».

2.- La procuradora doña María Leceta Bilbao, en nombre y representación de Garaipen Victoria Apustuak S.L., contestó a la demanda y oponiendo los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación terminó suplicando al Juzgado:

«se desestime la demanda interpuesta por la actora condenándola al pago de las costas procesales por su temeridad y mala fe procesal».

3.- Previos los trámites procesales correspondientes y práctica de la prueba propuesta por las partes y admitida en el Juzgado de Primera Instancia número 11 de Bilbao se dictó sentencia, con fecha 14 de febrero de 2013, cuya parte dispositiva es como sigue:

«FALLO. Se estima parcialmente la demanda presentada por la representación de JUMA 2906, S.L., contra GARAIPEN VICTORIA APUSTUAK, S.L. y, en su consecuencia:

- Se declara la resolución del contrato de arrendamiento suscrito entre las partes el 31 de enero de 2008, desde la fecha de la toma de posesión por parte del arrendador, es decir, 12 de marzo de 2012.

- Se condena a la demandada al abono de las siguientes cantidades:

- 8.242,44.- euros, en concepto de rentas vencidas y no satisfechas (febrero y marzo de 2012).

- 103.030,5.- euros, fijados como indemnización por el incumplimiento del plazo de duración del contrato, siempre y cuando el demandante no arrendara el local antes del transcurso de los 25 meses desde abril de 2012, en cuyo caso cesaría la obligación del demandado de abonar mensualidad alguna a fin de no provocar un enriquecimiento injusto a favor de la propiedad.

- 96.488,72.- euros, en concepto de obras necesarias para reponer el local al estado en que se encontraba en el momento de suscripción del contrato.

Todo ello sin que proceda hacer especial pronunciamiento sobre costas».

Y con fecha 19 de abril de 2013, dictó auto de aclaración cuya parte dispositiva manifiesta:

«Se estiman las aclaraciones interesadas por ambas partes, en los términos señalados en el Razonamiento Jurídico de esta Sentencia».

Y su razonamiento jurídico es del tenor literal siguiente:

«ÚNICO.- Deben ser estimadas las pretensiones aclaratorias de ambas partes.

Por lo que respecta a la interesada por JUMA 2906, SL, es cierto que quien enjuicia omitió incluir en la indemnización la parte proporcional correspondiente a los 10 meses que, además de los 5 años que sí fueron tenidos en cuenta, restaban para la finalización del contrato. De esta forma, y conforme a los correctos cálculos efectuados por la demandante, la Sentencia debe rectificarse en los términos señalados en las dos últimas hojas de su escrito solicitando aclaración.

De esta forma, los tres últimos párrafos del Fundamento Jurídico Tercero quedan redactados como sigue (se señalan en negrita las rectificaciones):

"No obstante, en la primera de las STS a las que se ha hecho referencia, se tenía en cuenta que no quedaba probada la concurrencia de circunstancias que hicieran previsible una especial dificultad para hallar un arrendatario al que se pudiera solicitar una renta similar a la pactada. Por el contrario, en el caso de autos sí hay constancia de esa especial dificultad en estos momentos de poder alquilar la finca, acreditada por el hecho de que, a fecha de celebración del Juicio (enero de 2013), aún no había sido alquilada, pese a que el encargo a la inmobiliaria se firmó en marzo de 2012. Del mismo modo, ha quedado acreditado que, de conseguirse un nuevo arrendamiento, éste sería con una renta inferior a la pactada por las partes. Entiende esta Juzgadora que ello justifica quintuplicar la indemnización prevista en el art. 11.2 LAU, de forma que se condene al demandado a abonar cinco mensualidades de renta (incluidos los gastos ordinarios de la comunidad de propietarios) por cada año que reste hasta la finalización del contrato (cinco años y diez meses).

En consecuencia, se debe abonar en concepto de daños y perjuicios 29,165 mensualidades de renta al quedar cinco años y 10 meses para la finalización del contrato (5,833X5), y haberse acordado, teniendo en cuenta la



situación actual del mercado inmobiliario, quintuplicar lo previsto en el art. 11.2º LAU ): 29,165 X 4.121,22 = 120.195,38.- euros.

Lo anterior se mantendrá así, siempre y cuando el demandante no arrendara el local antes del transcurso de los 29 meses y 5 días desde abril de 2012, en cuyo caso cesaría la obligación del demandado de abonar mensualidad alguna a fin de no provocar un enriquecimiento injusto a favor de la propiedad. No procede en este último caso condenar a la demandada a abonar la diferencia de rentas que pudiera existir, ya que la STS de 2 de octubre de 2008 descarta tal posibilidad, al entender que ya ha cesado el daño para el arrendador."

Lo anterior debe ser trasladado al Fallo, en el que debe asimismo integrarse la aclaración solicitada por la demandada, quedando la nueva redacción como sigue:

"Se estima parcialmente la demanda presentada por la representación de JUMA 2906, SL, contra GARAI PEN VICTORIA APUSTUAK, SL y, en consecuencia:

Se declara la resolución del contrato de arrendamiento suscrito entre las partes el 31 de enero de 2008, desde la fecha de la toma de posesión por parte del arrendador, es decir, 12 de marzo de 2012;

Se condena a la demandada al abono de las siguientes cantidades:

- 8.242,44.- euros, en concepto de rentas vencidas y no satisfechas (febrero y marzo de 2012);

- 120.195,38.- euros, fijados como indemnización por el incumplimiento del plazo de duración del contrato, siempre y cuando el demandante no arrendara el local antes del transcurso de 29 meses y 5 días desde abril de 2012, en cuyo caso cesaría la obligación del demandado de abonar mensualidad alguna a fin de no provocar un enriquecimiento injusto a favor de la propiedad.

La parte demandada deberá abonar las mensualidades ya devengadas hasta la fecha y, a partir de entonces, pagará dicho importe por mensualidad vencida hasta el mes de abril de 2014, siempre y cuando el demandante no arrendara el local antes del transcurso de los 29 meses y 5 días desde el mes de abril de 2012.

- 96.488,72.- euros, en concepto de obras necesarias para reponer el local al estado en que se encontraba en el momento de suscripción del contrato"».

**SEGUNDO.**- Interpuesto recurso de apelación por la representación procesal de la parte demandada la Sección Quinta de la Audiencia Provincial de Vizcaya dictó sentencia, con fecha 9 de octubre de 2013 , cuya parte dispositiva es como sigue:

«FALLAMOS. Que estimando parcialmente el recurso de apelación interpuesto por la representación de GARAI PEN VICTORIA APUSTUAK, S.L. contra la sentencia dictada el día 18 de febrero de 2013, por la Ilma. Sra. Magistrada del Juzgado de Primera Instancia nº 11 de Bilbao, aclarada por auto de 19 de abril de 2013 , en el Juicio Ordinario nº 721 de 2012, del que dimana el presente rollo, se revoca parcialmente dicha resolución en el sentido de establecer como indemnización por el incumplimiento del plazo de duración del contrato la suma de 24.160,98.- euros, sin que proceda el abono de cantidad alguna en concepto de obras necesarias para reponer el local al estado en que se encontraba al suscribir el contrato, y manteniéndose los demás pronunciamientos de dicha resolución que no se opongan a éstos, y no se hace especial imposición de las costas devengadas en las dos instancias».

**TERCERO.**- 1.- Por la representación procesal de Juma 2906 S.L. se interpuso recurso extraordinario por infracción procesal y de casación.

El recurso extraordinario por infracción procesal basado en los siguientes motivos:

Motivo primero. Al amparo del art. 469.1.2º de la LEC por infracción de las normas procesales reguladoras de la sentencia al vulnerarse lo dispuesto en los arts. 216 y 218.2 de la LEC . Se alega por el recurrente que la sentencia recurrida no ha tenido en cuenta ninguno de los hechos alegados y acreditados en las actuaciones para fijar la indemnización, a saber: dificultad de obtener un nuevo arriendo, descenso de la renta exigible como precio del arriendo, acciones desarrolladas por la actora para conseguir concertar un nuevo arrendamiento y ausencia de un nuevo arrendador a la fecha de celebración del juicio.

Motivo segundo. Al amparo del art. 469.1.2º de la LEC por infracción de las normas procesales reguladoras de la sentencia al vulnerarse lo dispuesto en los arts. 216 y 218.2 de la LEC . Se alega por el recurrente que el único criterio para fijar la indemnización por daños y perjuicios tenido en cuenta por la Audiencia Provincial es, conforme a la doctrina de los actos propios, que consta que se hizo un ofrecimiento a la ahora recurrente por la cantidad de 24.160,98.- euros. Pues bien, tal y como resulta claramente de la visión de la grabación (minuto 1), en el acto de la Audiencia Previa la arrendataria hizo un ofrecimiento a la arrendadora por importe de 80.000.-



euros, por lo que esta sería la cantidad por la que debería ser indemnizada en aplicación de la referida doctrina de los actos propios.

Motivo tercero. Al amparo del art. 469.1.2º de la LEC por infracción de las normas procesales reguladoras de la sentencia al vulnerarse lo dispuesto en los arts. 216 y 218.2 de la LEC. Se alega por el recurrente que conforme se estableció en el contrato de arrendamiento, y así lo declara la sentencia, el arrendatario podía hacer las obras que se consideraran necesarias en el local de negocio. Pero igualmente en el contrato se estableció la facultad en favor del arrendador, de exigir, a su finalización, que se devolviera a su primitivo estado. Pues bien, pese a ser reconocido así por la Audiencia Provincial, y haberse acreditado la realización de obras por el arrendatario que modificaron el local, no se condena al pago de cantidad alguna para realizar las obras que permitan dejar el local en la situación que tenía en el momento de suscribir el contrato.

El recurso de casación basado en los siguientes motivos:

Motivo único (denominado cuarto en el escrito de interposición). Se denuncia la infracción del art. 1106 CC y la jurisprudencia que lo interpreta en el sentido de que la sentencia recurrida fija la indemnización por el incumplimiento del plazo de duración del contrato en base a la aplicación de la pauta orientativa contenida en el art. 11.2 de la LAU de 1994, sin atender a la debida aplicación del precepto citado, cuando se han acreditado los presupuestos para ello. Sentencias de la Sala Civil del TS de 26-9-2007 y 9-4-2013.

Remitidas las actuaciones a la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo por auto, de fecha 2 de septiembre de 2014, se acordó admitir los recursos interpuestos 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 el procurador don José Luis Pinto Marabotto Ruiz, en nombre y representación de la entidad mercantil Garaipen Victoria Apustuak, S.L., presentó escrito de oposición a ambos recursos.

3.- No habiéndose solicitado por todas las partes la celebración de vista pública se señaló para votación y fallo el día 6 de enero del 2016, en que tuvo lugar.

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. **Francisco Javier Arroyo Fiestas**,

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO** .- La entidad Juma 2906 S.L., ejercitó acumuladamente acción de resolución de contrato de arrendamiento de local de negocio, por incumplimiento imputable a la arrendataria y acción de reclamación de daños y perjuicios contra la entidad Garaipen Victoria Apustuak S.L. Alegaba que la arrendataria había puesto fin, de manera unilateral e injustificada al arrendamiento suscrito entre las partes y cuantificaba la indemnización que solicitaba del siguiente modo:

- 111.628,54.- euros en concepto de restitución del local arrendado a la situación del mismo en el momento de la suscripción del contrato, conforme a la cláusula séptima del mismo.

- 16.484,88.- como indemnización correspondiente al periodo comprendido desde la fecha de puesta a disposición del local al arrendador, a la fecha de interposición de la demanda.

- Indemnización por los daños y perjuicios causados por el incumplimiento fijados en la cantidad equivalente actualizada que debería abonar la arrendataria hasta la finalización del contrato más la cantidad equivalente de los gastos de comunidad que debería abonar hasta la liquidación del contrato, de cuya suma debería deducirse la renta obtenida, para el caso de que se produjera un nuevo arrendamiento y los gastos de comunidad que pudieran ser satisfechos por un nuevo arrendatario.

La parte demandada se opuso.

El juez de primera instancia estimó en parte la demanda. Declaró resuelto el contrato por un incumplimiento injustificado del arrendatario. Condenó al pago de 8.242,22.- euros, en concepto de rentas vencidas y no satisfechas. En concepto de daños y perjuicios, condenó al pago de 120.195,38.- euros, correspondiente a 25 mensualidades de renta al quedar 5 años y 10 meses para la finalización del contrato, teniendo en cuenta la situación actual del mercado, quintuplicando lo previsto en el artículo 11.2 LAU. No obstante declaró que si el arrendador alquilaba en el transcurso de los 25 meses siguientes el local, el demandado no estaría obligado al pago de la cantidad de las rentas que faltaran hasta que llegara la fecha en la que hubiese debido finalizar el contrato. Finalmente en concepto de las obras que debían ser realizadas para devolver el local a su estado anterior, fijó la cantidad de 96.488,72.- euros.



La sentencia de la Audiencia Provincial estimó en parte el recurso formalizado por la parte demandada. Consideró que la cantidad por daños y perjuicios debía fijarse en atención a una mensualidad de renta por cada año que faltaba para la resolución del contrato. No obstante indicó que dado que se había acreditado que la arrendataria había ofrecido a la arrendadora en este concepto la cantidad de 24.160,98.- euros, fijó en esta cantidad la indemnización.

En cuanto a las obras para reponer el local a su estado original, valoró que las variaciones acreditadas que se habían producido en el local no eran sustanciales, encontrándose el mismo en perfecto estado para volver a ser alquilado, por lo que no condenó a cantidad alguna por este concepto.

La parte actora ha formalizado recurso de casación y recurso extraordinario por infracción procesal.

El recurso extraordinario por infracción procesal se estructura en tres motivos:

Motivo primero, al amparo del artículo 469.1.2.º LEC, por vulneración de los artículos 216 y 218.2 LEC. Se alega por el recurrente que la sentencia recurrida no ha tenido en cuenta ninguno de los hechos alegados y acreditados en las actuaciones para fijar la indemnización, a saber: dificultad de obtener un nuevo arriendo, descenso de la renta exigible como precio del arriendo, acciones desarrolladas por la actora para conseguir concertar un nuevo arrendamiento y ausencia de un nuevo arrendador a la fecha de celebración del juicio.

El motivo segundo, al amparo del artículo 469.1.2.º LEC, se funda en la infracción de los artículos 216 y 218.2 LEC. Razona el recurrente que el único criterio para fijar la indemnización por daños y perjuicios tenido en cuenta por la Audiencia Provincial es, conforme a la doctrina de los actos propios, que consta que se hizo un ofrecimiento a la ahora recurrente por la cantidad de 24.160,98.- euros. Pues bien, tal y como resulta claramente de la visión de la grabación (minuto 1), en el acto de la Audiencia Previa la arrendataria hizo un ofrecimiento a la arrendadora por importe de 80.000.- euros, por lo que esta sería la cantidad por la que debería ser indemnizada en aplicación de la referida doctrina de los actos propios.

En el motivo tercero, al amparo del artículo 469.1.2.º LEC, se vuelve a denunciar la infracción de los artículos 216 y 218.2 LEC. Se alega por el recurrente que conforme se estableció en el contrato de arrendamiento, y así lo declara la sentencia, el arrendatario podía hacer las obras que considerara necesarias en el local de negocio. Pero igualmente en el contrato se estableció la facultad en favor del arrendador, de exigir, a su finalización, que se devolviera a su primitivo estado. Pues bien, pese a ser reconocido así por la Audiencia Provincial, y haberse acreditado la realización de obras por el arrendatario que modificaron el local, no se condena al pago de cantidad alguna para realizar las obras que permitan dejar el local en la situación que tenía en el momento de suscribir el contrato.

El recurso de casación se estructura en un motivo (denominado motivo cuarto del recurso). Se denuncia la infracción del artículo 1106 CC y la jurisprudencia que lo interpreta en el sentido de que la sentencia recurrida fija la indemnización por el incumplimiento del plazo de duración del contrato en base a la aplicación de la pauta orientativa del artículo 11.2 LAU 1994, sin atender a la debida aplicación del precepto citado, cuando se han acreditado los presupuestos para ello. Se citan las sentencias del Tribunal Supremo de 9 de abril de 2012 y 26 de septiembre de 2006.

#### **RECURSO EXTRAORDINARIO POR INFRACCIÓN PROCESAL.**

**SEGUNDO** .- Motivo primero. «Al amparo del art. 469.1.2º de la LEC por infracción de las normas procesales reguladoras de la sentencia al vulnerarse lo dispuesto en los arts. 216 y 218.2 de la LEC. Se alega por el recurrente que la sentencia recurrida no ha tenido en cuenta ninguno de los hechos alegados y acreditados en las actuaciones para fijar la indemnización, a saber: dificultad de obtener un nuevo arriendo, descenso de la renta exigible como precio del arriendo, acciones desarrolladas por la actora para conseguir concertar un nuevo arrendamiento y ausencia de un nuevo arrendador a la fecha de celebración del juicio».

Se desestima el motivo.

Esta Sala debe declarar que en la resolución recurrida se analiza la situación de reducción de rentas y disminución de la demanda de alquileres, pero pese a ello entiende desmesurada la indemnización concedida por el Juzgado, consistente en cinco mensualidades por año que restaba de duración del contrato, razón por la cual no puede tacharse a la sentencia de falta de motivación.

**TERCERO** .- Motivo segundo. «Al amparo del art. 469.1.2º de la LEC por infracción de las normas procesales reguladoras de la sentencia al vulnerarse lo dispuesto en los arts. 216 y 218.2 de la LEC. Se alega por el recurrente que el único criterio para fijar la indemnización por daños y perjuicios tenido en cuenta por la Audiencia Provincial es, conforme a la doctrina de los actos propios, que consta que se hizo un ofrecimiento a la ahora recurrente por la cantidad de 24.160,98.- euros. Pues bien, tal y como resulta claramente de la visión de la grabación (minuto 1), en el acto de la Audiencia Previa la arrendataria hizo un ofrecimiento a la arrendadora



por importe de 80.000.- euros, por lo que esta sería la cantidad por la que debería ser indemnizada en aplicación de la referida doctrina de los actos propios».

Se desestima el motivo.

Se alega por el recurrente que en la "audiencia previa" se ofrecieron 80.000.- euros por el demandado y, no se tuvieron en cuenta por el Juzgado ni por la Audiencia.

La referida alegación se articula procesalmente de forma inadecuada, pues no se trata de un problema de falta de motivación sino, en todo caso, de exhaustividad.

**CUARTO** .- Motivo tercero. «Al amparo del art. 469.1.2º de la LEC por infracción de las normas procesales reguladoras de la sentencia al vulnerarse lo dispuesto en los arts. 216 y 218.2 de la LEC . Se alega por el recurrente que conforme se estableció en el contrato de arrendamiento, y así lo declara la sentencia, el arrendatario podía hacer las obras que se consideraran necesarias en el local de negocio. Pero igualmente en el contrato se estableció la facultad en favor del arrendador, de exigir, a su finalización, que se devolviera a su primitivo estado. Pues bien, pese a ser reconocido así por la Audiencia Provincial, y haberse acreditado la realización de obras por el arrendatario que modificaron el local, no se condena al pago de cantidad alguna para realizar las obras que permitan dejar el local en la situación que tenía en el momento de suscribir el contrato».

Se desestima el motivo.

Esta Sala debe declarar que el recurrente entiende que hay un problema de motivación en la resolución judicial, cuando no es así.

En el contrato de arrendamiento consta como cláusula 7ª la siguiente:

«SÉPTIMA.- *Estado actual del inmueble* .

»La parte arrendataria declara conocer las características y estado de conservación del inmueble y las acepta expresamente.

»Igualmente declara recibir el local en perfectas condiciones en cuanto a su estado de conservación y al correcto funcionamiento de todas y cada una de sus instalaciones, comprometiéndose a entregarlo como lo recibe.

»La parte arrendataria podrá realizar, sin permiso o autorización de la propiedad, cuantas modificaciones en la configuración física del inmueble considere necesarias para el mejor ejercicio de la actividad empresarial que se dispone a realizar; si bien, las mismas no podrán afectar a la estructura o fábrica del edificio y deberán contar con los permisos que fueran necesarios.

»A la finalización del contrato, por cualquiera de sus causas, la propiedad podrá optar por mantener la configuración existente en ese momento, o exigir a la arrendataria la restitución de las alteraciones efectuadas, a la situación existente en el momento actual, sin que la arrendadora tenga que indemnizar a la arrendataria con cantidad alguna».

En la sentencia del Juzgado se reconoce una indemnización por obras de 96.488,72.- euros, a la vista del informe pericial de la parte actora (único aportado), reduciendo algunos conceptos, dado que el contrato le permitía al arrendador optar por que el inquilino restituyese el inmueble a la situación anterior al arriendo. El Juzgado, a través de las testificales de vecinos y reportaje fotográfico, acepta el estado del inmueble al momento del arrendamiento como correcto.

En la sentencia de la Audiencia se declaró que las variaciones efectuadas por el arrendatario no eran esenciales, apreciando cambio de tabiquería, siendo el local apto para volver a ser arrendado. No aceptaba la Audiencia que el estado del inmueble al momento del arrendamiento fuese correcto, pese a que así se recogía en el contrato. Considera desmesurada la cantidad solicitada y no concede suma alguna, al considerar innecesaria la reposición del local a su antiguo estado.

De lo expuesto se deduce que en la resolución recurrida se motivó extensamente el rechazo de la cuestión, que, en todo caso, es de naturaleza sustantiva y que debió plantearse a través del recurso de casación, lo que no se efectuó.

#### **RECURSO DE CASACIÓN.**

**QUINTO** .- Motivo único (denominado cuarto en el escrito de interposición). «Se denuncia la infracción del art. 1106 CC y la jurisprudencia que lo interpreta en el sentido de que la sentencia recurrida fija la indemnización por el incumplimiento del plazo de duración del contrato en base a la aplicación de la pauta orientativa contenida en



el art. 11.2 de la LAU de 1994 , sin atender a la debida aplicación del precepto citado, cuando se han acreditado los presupuestos para ello. Sentencias de la Sala Civil del TS de 26-9-2007 y 9-4-2013 ».

Se estima el motivo.

En la sentencia recurrida se analiza la situación de reducción de rentas y disminución de la demanda de alquileres, pero pese a ello entiende desmesurada la indemnización concedida por el Juzgado, consistente en cinco mensualidades por año que restaba de duración del contrato.

La resolución recurrida se apoya principalmente en la sentencia de esta Sala de 9 de abril de 2012 que aplicó como criterio orientativo la indemnización fijada en el art. 11.2 de la LAU de 1994 (en su anterior redacción), es decir, una mensualidad por año que restaba de duración del contrato.

La resolución recurrida reconocía que era una solución legal prevista para la vivienda y no para un local de negocio.

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 del C. Civil 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.

**SEXTO** .- Estimado parcialmente el recurso de casación no procede la imposición de costas al recurrente ( art. 398 LEC de 2000 ).

Se imponen al recurrente las costas del recurso extraordinario por infracción procesal.

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

## FALLAMOS

1. Estimar parcialmente el recurso de casación y desestimar el recurso extraordinario por infracción procesal interpuesto por Juma 2906 SL, representada por el Procurador D. Francisco Javier Rodríguez Tadey, contra sentencia de 9 de octubre de 2013 de la Sección Quinta de la Audiencia Provincial de Vizcaya .

2. Casar parcialmente la sentencia recurrida y, en su lugar, confirmamos parcialmente la dictada en primera instancia con fecha 14 de febrero de 2013, en autos de juicio ordinario núm. 721 de 2012 tramitado ante el Juzgado de Primera Instancia núm. 11 de Bilbao, en el sentido de mantener la indemnización de 120.195,38.- euros, en la forma establecida en dicha sentencia, igualmente se mantienen el resto de los pronunciamiento de la sentencia del Juzgado, excepto el relativo al pago de 96.488,72.- euros por obras, que se dejó sin efecto en la resolución recurrida.

3. No procede imposición en las costas del recurso de casación al recurrente.

Se imponen al recurrente las costas del recurso extraordinario por infracción procesal.

Procedase a la devolución del depósito para recurrir en casación.

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

Así por esta nuestra sentencia, que se insertará en la COLECCIÓN LEGISLATIVA pasándose al efecto las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos **Francisco Marin Castan, Jose Antonio Seijas Quintana,**



**Antonio Salas Carceller, Francisco Javier Arroyo Fiestas, Eduardo Baena Ruiz, Fernando Pantaleon Prieto, Xavier O'Callaghan Muñoz. Firmado y rubricado.** PUBLICACIÓN.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el EXCMO. SR. D. **Francisco Javier Arroyo Fiestas** , Ponente que ha sido en el trámite de los presentes autos, estando celebrando Audiencia Pública la Sala Primera del Tribunal Supremo, en el día de hoy; de lo que como Letrado/a de la Administración de Justicia de la misma, certifico.

FONDO DOCUMENTAL CENDOJ