



Roj: **STS 3375/2017 - ECLI:ES:TS:2017:3375**

Id Cendoj: **28079110012017100497**

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

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **03/10/2017**

Nº de Recurso: **1298/2015**

Nº de Resolución: **539/2017**

Procedimiento: **Casación**

Ponente: **FRANCISCO JAVIER ARROYO FIESTAS**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **SAP V 1388/2015,**  
**STS 3375/2017**

## **SENTENCIA**

En Madrid, a 3 de octubre de 2017

Esta sala ha visto el recurso de casación interpuesto contra la sentencia de fecha 5 de marzo de 2015, dictada en recurso de apelación núm. 557/2014, de la sección 7.ª de la Audiencia Provincial de Valencia, dimanante de autos de juicio ordinario núm. 956/2012, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia número 6 de Paterna; recurso interpuesto ante la citada audiencia por la entidad Grusán S.L., representada en ambas instancias por el procurador D. Carlos J. Aznar Gómez, bajo la dirección letrada de D. José Querol Sancho, compareciendo ante este tribunal en su nombre y representación el procurador D. Aníbal Bordallo Huidobro en calidad de recurrente y en calidad de recurrido se persona la mercantil Alco Grupo Empresarial S.L., representada por el procurador D. Ramón Rodríguez Nogueira, bajo la dirección letrada conjunta de D. Daniel Morata Sánchez-Tarazaga y D. Manel Pastor i Vicent.

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

## **ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.-1.-** La entidad mercantil Grusán S.L., representada por el procurador D. Carlos Aznar Gómez y asistida del letrado D. José Querol Sancho, interpuso demanda de juicio ordinario contra Alco Grupo Empresarial S.L. y, alegando los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación, terminó suplicando al Juzgado se dictara sentencia:

«En la que:

- »1. Declare la ineficacia del pretendido desistimiento unilateral (o resolución o rescisión) de los referidos contratos y, por ende, la vigencia de ambos.
- »2. Declare la obligación de Alco de cumplir las obligaciones que para ella dimanaban de ambos contratos y, por tanto, la de pagar las rentas en los términos en ellos establecidos por las partes.
- »3. Condene a la demandada al pago de la cantidad de 299.170,62 que adeuda a la demandante por rentas e IVA adeudados a la fecha de esta demanda dimanantes de los tres arrendamientos en vigor, es decir los dos relativos a las instalaciones en el Parque Tecnológico y el de la parcela o campo en El Plantío.
- »4. Condene a la demandada al pago de las rentas, incluido el IVA, a razón de 81.899,65.-€/mes (41.358,15.-? las parcelas 127/131, 24.395,18.-? la parcela 132 y 193.223.-? la parcela en El Plantío), con la variación que - en su caso- puedan sufrir como consecuencia de su actualización o revisión por aplicación de la variación del IPC en los términos establecidos en la cláusula quinta de los tres contratos de arrendamiento de 26 de abril de 2007, que se devenguen con posterioridad a esta demanda y hasta la firmeza de la sentencia.



»5. Condene a la demandada al pago de las costas aun cuando se allanare a la demanda habida cuenta haber sido previamente requerida al cumplimiento».

**2.-** El demandado la entidad mercantil Alco Grupo Empresarial S.L., actuando en su representación el procurador D. Ricardo Martín Pérez y bajo la dirección letrada de D. Daniel Morata Sánchez-Tarazaga, contestó a la demanda y formuló demanda reconvenional.

Contestó a la demanda oponiendo los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación y terminó suplicando al Juzgado dictase en su día sentencia:

«Por la que desestime en su integridad la demanda y se condene en costas al demandante».

Formuló demanda reconvenional con los hechos y fundamentos de derecho que expresó en la misma, solicitando al juzgado se dictara sentencia en virtud de la cual:

«A) Se declaren extinguidos los contratos de arrendamiento para uso distinto de vivienda objeto suscritos en fecha 26 de abril de 2007 relativos a las parcelas 127 a 131 (contrato suscrito con la mercantil Leves S.A.) con efectos del 30 de noviembre de 2012 y, el relativo a la parcela 132 (contrato suscrito con la mercantil Suministros Santiago Sánchez S.A.) con efectos de 30 de septiembre de 2012.

»B) Se declare que la indemnización ofrecida en concepto de indemnización de daños y perjuicios por la resolución de cada uno de los contratos, 111.811,24.-? y 182.665,16.-?, respectivamente, por los contratos de arrendamiento para uso distinto de vivienda de la parcela 132 y su nave de un lado, y de otro, el relativo a las parcelas 127 a 131 y su nave, resulta suficiente para satisfacer el interés del arrendador y, por lo tanto, equitativa y proporcional.

»C) Se condene en costas a la mercantil actora en caso de que se opusiere a la presente demanda reconvenional».

**3.-** El procurador D. Carlos Aznar Gómez, en la representación que ostenta de la demandante Grusán S.L., contestó y se opuso a la demanda reconvenional, solicitando en su suplico:

«Dicte sentencia estimando la demanda principal y desestimando la reconvenición, con expresa condena en costas, dimanantes tanto de la demanda como de la reconvenición, a la demandada reconviniente».

**4.-** Previos los trámites procesales correspondientes y práctica de la prueba propuesta por las partes y admitida, en el Juzgado de Primera Instancia número 6 de Paterna (Valencia) se dictó sentencia, con fecha 17 de junio de 2014, cuya parte dispositiva es como sigue:

«Fallo. Estimo íntegramente la demanda interpuesta por Grusán S.L. representada por el procurador Sr. Aznar Gómez contra Alco Grupo Empresarial S.L. y declaro la ineficacia del pretendido desistimiento unilateral de los contratos de arrendamiento para uso distinto al de vivienda formalizados el 26 de abril de 2007 relativos a las instalaciones en el Parque Tecnológico, Paterna parcelas 127 a 131 y 132; se declara la obligación de Alco de pago de la cantidad de 456.843,99.-? que adeuda a la demandante por las rentas e IVA dimanante de los arrendamientos en vigor, es decir los dos relativos a las instalaciones en el Parque Tecnológico y el de la parcela o campa en El Plantío; se condena a la demandada al pago de las rentas incluido el IVA a razón de 81.899,65.-?/mes (41.358,15.-? las parcelas 127/131, 24.395,18.-? la parcela 132 y 19.3223.-? la parcela de El Plantío), con la variación que -en su caso- puedan sufrir como consecuencia de su actualización o revisión por aplicación de la variación del IPC en los términos establecidos en la cláusula quinta de los tres contratos de arrendamiento de 26 de abril de 2007, que se devenguen con posterioridad de la demanda y hasta la firmeza de la sentencia.

»Se impone el pago de las costas a la demandada.

»Desestimo la demanda reconvenional interpuesta por Alco Grupo Empresarial S.L. contra Grusán S.L.

»Se impone el pago de las costas a la actora reconvenional».

Y en fecha 4 de julio de 2014 se dictó auto de aclaración que dispone:

«Se aclara sentencia de fecha 17/6/14 en el sentido siguiente:

»Estimo íntegramente la demanda interpuesta por Grusán S.L. representada por el procurador Sr. Aznar Gómez contra Alco Grupo Empresarial S.L. y declaro la ineficacia del pretendido desistimiento unilateral de los contratos de arrendamiento para uso distinto al de vivienda formalizados el 26 de abril de 2007 relativos a las instalaciones en el Parque Tecnológico, Paterna parcelas 127 a 131 y 132; se declara la obligación de Alco de pago de la cantidad de 456,843,99.-? que adeuda a la demandante por las rentas e IVA dimanante de los arrendamientos en vigor, es decir los dos relativos a las instalaciones en el Parque Tecnológico; se



condena a la demandada al pago de las rentas incluido el IVA a razón de 41.358,15.-? las parcelas 127/131 y 24.395,18.-? la parcela 132 más IVA con la variación que -en su caso- puedan sufrir como consecuencia de su actualización revisión por aplicación de la variación del IPC en los términos establecidos en la cláusula quinta de los contratos de arrendamiento de 26 de abril de 2007, que se devenguen con posterioridad a la audiencia previa y hasta la firmeza de la sentencia.

»Se impone el pago de las costas a la demandada».

**SEGUNDO.-** Interpuesto recurso de apelación por la representación procesal de la demandada Alco Grupo Empresarial S.L., la sección 7.ª de la Audiencia Provincial de Valencia dictó sentencia, con fecha 5 de marzo de 2015 , cuya parte dispositiva es como sigue:

«Fallamos: Que con estimación en parte y en lo necesario del recurso de apelación, interpuesto por la representación de Alco Grupo Empresarial S.L. contra la sentencia de fecha 17 de junio de 2014 dictada por el Juzgado de Primera Instancia núm. 6 de Paterna en el juicio ordinario núm. 956/2012, debemos revocarla y la revocamos, y en su lugar, dictar otra por la que se estiman parcialmente la demanda y la reconvenición y: 1) Se declaran extinguidos los contratos de arrendamiento suscritos por las partes en fecha 26-4-2007, en relación con las parcelas 127 a 131 con efectos de 30-11-2012 y, en relación con la parcela 132 con efectos de 30-9-2012; 2) Se fija la suma a percibir por Grusán S.L. la de 883.419,02 euros, 547.985,48 euros en relación con el contrato recayente sobre las primeras parcelas citadas y 335.433,72 euros en relación con el recayente sobre la segunda parcela citada; 3) No cabe hacer expresa imposición de las costas de ninguna de las instancias».

**TERCERO.- 1.-** Por Grusán S.L. se interpuso recurso de casación basado en el siguiente:

Motivo único.- Infracción de las normas aplicables para resolver las cuestiones objeto del proceso.

1.º) Infracción del art. 11 por aplicación indebida de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre , de Arrendamientos Urbanos, en su redacción aplicable al caso, es decir la anterior a la dada por la Ley 4/2013, de 4 de junio.

2.º) Infracción del art. 4.1 del Código Civil , según el cual procede la aplicación analógica de la norma cuando ésta no contempla un supuesto específico, pero regula otro semejante entre los que se aprecia identidad de razón, y de la jurisprudencia del **Tribunal Supremo** sobre este precepto legal, recogida, entre otras, en las sentencias de 20 de febrero de 1988 , 18 de mayo de 1002 , 21 de noviembre de 2000 y 28 de junio de 2004 , según la cual, en base a la exposición de motivos del decreto de 31 de mayo de 1974 que probó el texto articulado del título preliminar del Código Civil, la aplicación del método analógico se condiciona a la existencia de una verdadera laguna legal y a la similitud jurídica esencial entre el caso que se pretende resolver y el ya regulado, debiendo acudir para resolver el problema al fundamento de la norma y al de los supuestos configuradores.

3.º) Infracción de los arts. 1255 del Código Civil y 4.3 de la Ley de Arrendamientos Urbanos en su redacción aplicable a los contratos objeto de este litigio, que consagran respecto de los contratos en general y el segundo de ellos específicamente respecto de los arrendamientos para uso distinto al de vivienda el principio de autonomía de la voluntad de las partes como rector del contrato, a salvo la imperatividad de las normas contenidas en los títulos I y IV de la LAU.

4.º) Infracción de los arts. 1091 y 1258 del Código Civil , los cuales consagran el principio de irrevocabilidad de los contratos.

5.º) Infracción del art. 1124 del Código Civil , según el cual la parte contratante perjudicada por el incumplimiento contractual de la otra parte pueda optar por exigir a ésta el cumplimiento del contrato.

Remitidas las actuaciones a la **Sala de lo Civil** del Tribunal Supremo, por auto, de fecha 10 de mayo de 2017 , se acordó admitir el recurso de casación interpuesto y dar traslado a la parte recurrida personada para que formalizara su oposición en el plazo de veinte días.

**2.-** Admitido el recurso y evacuado el traslado conferido el procurador D. Ramón Rodríguez Nogueira, en nombre y representación de la entidad mercantil Alco Grupo Empresarial S.L., presentó escrito de oposición al mismo.

**3.-** No habiéndose solicitado por todas las partes la celebración de vista pública se señaló para votación y fallo el día 26 de septiembre de 2017, en que tuvo lugar.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO .- Antecedentes .**



Grusán S.L. presentó demanda de juicio ordinario frente a Alco Grupo Empresarial S.L. en la que, en síntesis, solicitaba que se declarase la ineficacia del desistimiento unilateral o resolución de dos contratos de arrendamiento de local de negocio suscritos entre las partes y la obligación de la demandada de cumplir las obligaciones derivadas del mismo y por tanto, la de pagar las rentas en los términos establecidos, así como que se la condenase al pago de las rentas adeudadas a la fecha de la demanda ascendentes a 299.170,62 euros y al pago de las rentas que se devenguen con posterioridad a esta demanda y hasta la firmeza de la sentencia, más las costas. Formula la demandada demanda reconvenzional en la que solicita se declaren extinguidos los contratos de arrendamiento para uso distinto de vivienda celebrados y que se declare que la indemnización ofrecida en concepto de daños y perjuicios por la resolución de cada uno de los contratos 111.811,24 euros y 182.665,16 euros respectivamente resulta suficiente para satisfacer el interés del arrendador y por tanto equitativa y proporcional.

#### 1.- Sentencia de primera instancia.

En primera instancia se estimó la demanda presentada por Grusán y se declaró la ineficacia del pretendido desistimiento unilateral de los contratos de arrendamiento para uso distinto al de vivienda formalizados el 26 de abril de 2007, condenando a la demandada al pago de la cantidad de 456.843,99 euros que adeuda a la demandante por rentas e IVA dimanante de los arrendamientos en vigor, al pago de rentas incluido el IVA que se devenguen con posterioridad a la audiencia previa y hasta la firmeza de la sentencia, al estimar indebido el desistimiento de los mismos antes del fin del plazo de vigencia pactado en ellos. A su vez se desestimó la reconvección interpuesta por Alco contra Grusán S.L., en solicitud de que por su imposibilidad sobrevenida de cumplimiento se declararan extinguidos dichos contratos con efectos desde que se comunicó el desistimiento y que se considere equitativa y suficiente la indemnización ofrecida de 111.811,24 euros y 182.656,16 euros equivalente a un mes de renta por cada año que quedaba de tal vigencia como regula el art. 11 LAU .

#### 2.- Sentencia de apelación.

Interpuesto recurso de apelación por la parte demandada y actora reconvenzional, la sentencia de la AP estimó en parte el recurso de apelación y revocó la sentencia de primera instancia, dictando otra por la que estimó parcialmente la demanda y la reconvección y declaró extinguidos los contratos de arrendamiento suscritos por las partes, fijando en 883.419,02 euros, 547.985,48 euros en relación con el contrato recayente sobre las primeras parcelas citadas y 335.433,72 euros en relación con el recayente sobre la segunda parcela.

En la sentencia de la Audiencia Provincial se declara que procede la aplicación analógica del art. 11 de la LAU de 1994 , por lo que procedería el desistimiento anticipado del contrato por parte de la arrendataria; descarta la aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus* pero reconoce la dificultad de cumplimiento, dada la crisis económica existente. También se tiene en cuenta en la sentencia recurrida que la sociedad arrendataria lo es de «capital-riesgo», dedicada a operaciones especulativas, por lo que las consecuencias de la crisis debieron ser previsibles para ella.

En base a ello, modera la indemnización a conceder y en lugar de lo petitionado en reconvección, que era un mes por año que quedaba de cumplimiento, establece tres meses por año que restaba de cumplimiento.

Se añade en la sentencia recurrida que:

«Así en relación con Grusán como arrendadora hay que tener en cuenta que no cabe frustrar sus legítimas expectativas contractuales pero sí valorar que tras ser puestas a su disposición las instalaciones arrendadas no consta tampoco su intento efectivo de arriendo a un tercero desde el año 2012 fuera del indicado encargo a una inmobiliaria además dependiente de Alco, por lo que sería desproporcionado dar lugar a todas las rentas derivadas de los contratos debatidos.

»Por su parte respecto de Alco como arrendataria se toma en consideración que no cabe gravarla con una consecuencia económica exagerada o desproporcionada como sería mantener vigentes los mismos contratos con las rentas lo que indica que su desistimiento en ellos no ha sido arbitrario si no por diversos eventos económicos por los que le resulta muy dificultoso continuar en la relación contractual».

#### 3.- Recurso de casación.

Se recurre en casación al amparo del art. 477.2.2.º LEC . La cuantía de la demanda es 3.784.097,11 euros, resultado de sumar el importe de las rentas pendientes de pago hasta el vencimiento de los arrendamientos que es la cuantía de la acción que versa sobre la vigencia o eficacia de los dos contratos de arrendamiento y el importe de las rentas vencidas e impagadas a la fecha de la demanda que es la cuantía de la acción de reclamación del pago de las mismas. El asunto se ha seguido por razón de la cuantía aunque verse sobre un arrendamiento.



El recurso se articula en un motivo único dividido en cinco submotivos. Así en el submotivo primero se alega la infracción del art. 11, por aplicación indebida de la Ley 29/1994 de 24 de noviembre de arrendamientos urbanos, en su redacción aplicable al caso, es decir, la anterior a la dada por Ley 4/2013, de 4 de junio. Alega que la sentencia recurrida fundamenta la extinción de los contratos en la aplicación analógica del art. 11 LAU, de aplicación exclusiva a los arrendamientos de vivienda, sin que acoja ningún otro de los argumentos aducidos por la arrendataria, rechazando la aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus* como causa invalidante del desistimiento unilateral de los contratos de arrendamiento. Esta aplicación analógica, indica el recurrente, no encuentra refrendo en la jurisprudencia del TS en los casos como el presente en que el arrendador no acepta el desistimiento y opta por exigir el cumplimiento del contrato, debiendo cumplir el arrendatario con el plazo de duración del arrendamiento libremente pactado y, por tanto, a pagar las rentas que se devenguen hasta la conclusión de dicho plazo, citando al respecto varias sentencias de distintas AAPP que resuelven en el sentido propuesto por el recurrente. Añade que las sentencias que cita la sentencia recurrida para fundamentar su decisión contemplan supuestos distintos al que nos ocupa y en su mayor parte vienen referidas a contratos de arrendamiento regidos por la LAU de 1964 y contemplan la aplicación del art. 56, ya suprimido en la nueva LAU. En el submotivo segundo se alega la infracción del art. 4.1 CC según el que procede la aplicación analógica de la norma cuando esta no contempla un supuesto específico, pero regula otro semejante entre los que se aprecia identidad de razón y de la jurisprudencia del TS sobre este precepto legal. En su desarrollo sostiene que hay que distinguir entre la aplicación analógica del precepto a los efectos de fijar la indemnización a satisfacer por el arrendatario en el caso en que el arrendador, de forma expresa o mediante actos propios, acepta el desistimiento unilateral y la aplicación analógica consistente en considerar que pese a que la LAU, y específicamente su art. 11, limita la facultad del arrendatario de desistir del contrato indemnizando al arrendador a los arrendamientos de vivienda, por analogía puede considerarse que tal desistimiento unilateral también es una facultad del arrendatario en los arrendamientos para uso distinto a vivienda. Precisa luego que es en este último aspecto en el que la aplicación analógica del art. 11 LAU que hace la sentencia que se impugna no encuentra amparo en el art. 4.1 CC ni en la jurisprudencia citada, ya que no hay similitud ni identidad de razón entre el arrendamiento de vivienda y el arrendamiento para uso distinto al de vivienda. En el submotivo tercero se alega la infracción de los arts. 1255 CC y 4.3 LAU que consagran respecto de los contratos en general y el segundo específicamente respecto de los arrendamientos para uso distinto al de vivienda el principio de autonomía de la voluntad de las partes como rector del contrato, a salvo la imperatividad de las normas contenidas en los títulos I y IV de la LAU. Alega la parte recurrente que en ambos contratos, las partes no solo no previeron la posibilidad de desistir anticipadamente del contrato sino que expresamente se resaltó el carácter obligatorio que para ambas tenía el plazo de duración de los arrendamientos. En el submotivo cuarto se denuncia la infracción de los arts. 1091, 1256 y 1258 CC, los cuales consagran el principio de irrevocabilidad de los contratos. En su desarrollo se alega que sentado que el art. 11 LAU no es de aplicación analógica al arrendamiento para uso distinto al de vivienda fuera de los casos de aceptación, expresa o tácita, del arrendador y que la propia sentencia que se impugna proclama que la cláusula *rebus sic stantibus* no es aplicable al caso para sustentar el pretendido desistimiento unilateral de la arrendataria y que en dicha sentencia no se aduce otra razón para dar eficacia al desistimiento distinta a la aplicación analógica del art. 11 LAU, la necesaria consecuencia de todo ello es que la declaración de extinción de los arrendamientos constituye una clara infracción de los preceptos indicados. En el submotivo quinto se alega la infracción del art. 1124 CC, según el cual la parte contratante perjudicada por el incumplimiento contractual de la otra parte pueda optar por exigir a esta el cumplimiento del contrato. En este caso el arrendador puede exigir el cumplimiento del plazo del arrendamiento por el arrendatario, ignorando el desistimiento pretendido por este y exigiendo el pago de las rentas en las fechas en que se vayan devengando, así como el cumplimiento del resto de obligaciones contenidas en el contrato. Sostiene que la infracción del art. 1124 CC es obvia al decaer el único argumento (la aplicación analógica del art. 11 LAU), en base al cual niega a la arrendadora el ejercicio de la facultad de exigir a la arrendataria que cumpla con lo libre y voluntariamente pactado.

**SEGUNDO** .- *Hechos acreditados y no contradichos.*

En la sentencia de la Audiencia Provincial se declara:

«1) De las pruebas y actuaciones resulta:

»- La mayoría del capital social de Alco Grupo Empresarial S.L. constituida el 19-7-2006, lo ostenta Corpfín que forma de parte de un grupo de capital-riesgo dedicado a operaciones especulativas de compra y venta de compañías que recayeron sobre las que dedicaban su actividad al sector de alquiler de maquinaria auxiliar de la construcción y de su venta para ésta y obra pública a cuyos efectos contrajo una importante deuda financiera bancaria (documentos 36, 37 y 37 bis de la demanda).

»- En virtud de tales operaciones el 26-4-2007 Alco adquirió Suministros Santiago Sánchez S.A y Leves S.A., siendo su socio y consejero hasta el 2010 y al igual de Grusán D. Santos, mercantiles que desarrollaban su



actividad en virtud de contratos de arrendamientos para uso distinto de vivienda de 1-12-2006, 2-1-2006 y de 1-12-2005 que vencían los primeros el 1 de diciembre y el 2 de enero del 2014 y el último era por un plazo anual prorrogable por iguales períodos (documentos 1 a 28 de la demanda).

»- En fecha 26-4-2007 se acordó la terminación de los anteriores contratos y se suscribieron otros tres contratos de arrendamientos entre las aquí partes sobre el mismo objeto que los anteriores, las parcelas 132 y 127 a 131., instalaciones y campa, por un plazo obligatorio con una duración de 10 años, hasta el 25-4-2017 con prórrogas anuales automáticas, para las instalaciones en el Parque Tecnológico y de 5 años para una campa en El Plantío por una renta casi igual que en los anteriores, la anual de 443.664 euros (parcelas 127 a 131) para los dos primeros y de 261.696 euros (parcela 132) para el último, que según informe de tasación unido a la demanda eran inferiores a las de mercado (documentos 29 a 34 de la demanda), siendo la renta anual total por todos estos contratos de 789.039,96 euros.

»- Durante finales del 2011 y primeros del 2012 las partes vía e-mail estuvieron en negociaciones en relación con la rebaja de la renta que interesó Alco sobre un 20% anual, entre otros por un resultado de explotación adverso que pasa en Valencia por reducir sus gastos fijos como ese alquiler (documentos 40 a 43 de la contestación) a lo que se negó Grusán si bien (documento 39 de la demanda) suscribió con la primera el 20-2-2010 un documento por el que ésta admitía que le debía rentas hasta el 31-12-2009 y el 50% de las de enero y febrero del 2010, por importe respectivo de 599.422,68 euros y 73.347,08 euros y la segunda le concedía, también respectivamente su pago en 12 meses desde marzo del 2010 y en dos pagos en marzo y abril siguientes, todo ello en el seno de una tensa relación societaria entre , los representantes de ambas (documentos 20 a 31 de la contestación).

»- El 21-9-2012 (documento 41 de la demanda) Alco remitió a Grusán un burofax por el que por la crisis económica que obligaba a la primera a su reestructuración y refinanciación de sus compromisos lo que pasa por desinvertir en Levante, le comunicaba que debía rescindir los contratos de arrendamiento con desalojo de la parcela 132, siendo ésta rescisión con efectos de 30-9-2012, y el de las otras parcelas 127 a 131 y contrato con efectos de 30-11-2012 ofreciendo por ellos, respectivamente de 111.811,24 euros y de 182.665,16 euros y, en compensación dejar a su disposición los bienes muebles ubicados en las mismas con un valor neto contable de 83.935,88 euros, todo ello según la contestación a la demanda siguiendo el criterio del art. 11 de la LAU de indemnizar con un mes de renta por cada año restante del mismo.

»- En la fecha de esta comunicación Alco debía las rentas de agosto y septiembre del 2012, salvo en IVA, ni hacía mención a las que iban a vencer de octubre y noviembre del 2012 hasta la efectividad de la segunda rescisión citada en noviembre siguiente si bien las abonó posteriormente (documentos 8, 9 y 10 de la contestación).

»- Por burofax de 27-9-2012 Grusán contestó al anterior requerimiento de Alco en el sentido de que no aceptaba la anterior rescisión al no haber finalizado el plazo pactado y su disposición a que ambas partes buscaran otro arrendatario y a adquirir parte del mobiliario que se le ofertaba (documento 42 de la demanda).

»- En fecha 28-9-2012 por parte de Alco hubo ofrecimiento notarial de llaves de la parcela 132 a Grusán en su domicilio y de un pagaré de 111.811,24 euros que ésta se negó a recibir y el 3-10-2012 se le remitieron copias de un acta y de una escritura otorgada por la primera, con depósito de tales llaves y pagaré dando por resuelto en contrato y ofreciendo el último a los efectos de su liquidación pero haciendo constar que sólo se podría retirar si se aceptaba esta resolución con efectos del 30 de septiembre y suma como resarcimiento de daños y perjuicios con renuncia a toda reclamación por ellos. Esta aceptación no medió por parte Grusán que en sus comunicaciones dando respuesta a las de contrario hizo constar que se deberían seguir pagando las rentas pactadas y requirió a Alco de pago de las rentas debidas y a devengar sin aplazamiento (documentos 43 a 49 de la demanda).

»- En fecha 7-12-2012 y en relación con las parcelas 127 y 131 se realizaron por Alco actas notariales de depósito, requerimiento y resolución con ofrecimiento de 182.665,16 euros de indemnización en similares términos y resultados de su no aceptación por Grusán que los citados en el precedente (documentos 49 a 52 de la contestación).

»- En fecha 18-10-2012 Grusán suscribió contrato de colaboración con una inmobiliaria para que ésta presentara los inmuebles arrendados a interesados en

su alquiler si lo autorizaba Alco y haciendo constar que para concertar éste sería necesario llegar a un acuerdo con ella sobre el actual arrendamiento (documento 51 de la demanda).

»- Si bien en publicaciones de información económica desde el 2003 se pronosticaba un pinchazo en la burbuja inmobiliaria (documentos 75 a 79 de la demanda) y Corpfin por medio de su control de Alco era un sociedad de riesgo en la inversión en el sector auxiliar de la construcción, según las mismas la crisis arroja sus cifras máximas en el año 2012 (documento 53 de la contestación) y según el testigo Sr. Luis Angel el antiguo director



financiero de la primera en el 2007 cuando se constituyó no se podía prever tal y como fue y siendo que en el 2009 el gobierno la negaba.

»- Según las cuentas anuales de Alco del 2008 al 2011 y el balance y cuenta de resultados del 2012 (documentos, 54 a 58 de la reconvencción) ésta tuvo un descenso de su volumen de negocio, tuvo que realizar un ERE (documentos 59 y ss. de la reconvencción), sus beneficios netos en el 2008 fueron de 834.663 euros y en el 2011 tuvo pérdidas por 17.740,792 euros y el importe del alquiler abonado a Grusán absorbía el 40% del margen de sus ventas en Levante y el 9% de su facturación anual de los distintos centros a nivel nacional con lo cual, conforme a informe pericial de Accuracy resultaba inviable la empresa en el año 2012. Según otro informe pericial de DT tal alquiler, siendo su importe el más elevado de las zonas operativas del grupo y fuera de mercado, es uno de los factores que junto a otros gastos sobredimensionados y al descenso de volumen de su actividad por las pocas perspectivas de incremento de ventas en dicha zona de Levante hacían imposible su viabilidad por lo que esta área se abandonó (documentos periciales 59 a 62 de la reconvencción) y según el informe pericial de los Sres. arquitectos Alexander y Benedicto , junto a los anteriores ratificados en juicio frente al unido a la demanda con igual objeto que el primero, ese precio de mercado del mismo alquiler sería de 33.770,43 euros/mes frente a los 65.753,33 /mes de los litigiosos, es decir sobre un 50% menos que éstos, lo que en su conjunto también testificaron los Sres. Eleuterio , Francisco , Isidro y Lucio , éste actual director financiero de la primera que, además vinieron a decir que ninguna de las rentas convenidas en otros contratos son como las de los concertados con la segunda y que todas menos éstas las han rebajado otros arrendadores, rebaja de la que informaron por escrito varias mercantiles a los que a esos efectos se les requirió (documentos 68 a 76 de la reconvencción)».

### **TERCERO** .- *Causas de inadmisibilidad* .

Se pretende una indebida admisión del recurso, dado que se interpuso en base a la cuantía y no en base a la materia, no acreditándose el interés casacional.

La sala debe rechazar tal causa de inadmisibilidad en cuanto la demanda no se interpuso en base al art. 250.1.1.º LEC , pues al tratarse de una acción tendente al cumplimiento del contrato, tenía su cauce dentro del genérico de la acciones personales, pese a tratarse de un contrato de arrendamiento para uso distinto de vivienda, por lo que dada la cuantía del procedimiento se incoó como juicio ordinario, siendo admitido correctamente el recurso en base al cauce plantado del art. 477.2.1.º LEC .

Igualmente debe rechazarse que el recurso cite preceptos genéricos de forma acumulada, dado que lo hace de forma coordinada y en relación con los invocados en la propia sentencia recurrida, como fundamento del fallo.

Tampoco consta que se pretendan modificar los hechos probados en el recurso de casación.

### **CUARTO** .- *Motivo único; submotivos primero y segundo*.

«Motivo único.- Infracción de las normas aplicables para resolver las cuestiones objeto del proceso.

»1.º) Infracción del art. 11 por aplicación indebida de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre , de Arrendamientos Urbanos, en su redacción aplicable al caso, es decir la anterior a la dada por la Ley 4/2013, de 4 de junio.

»2.º) Infracción del art. 4.1 del Código Civil , según el cual procede la aplicación analógica de la norma cuando ésta no contempla un supuesto específico, pero regula otro semejante entre los que se aprecia identidad de razón, y de la jurisprudencia del Tribunal Supremo sobre este precepto legal, recogida, entre otras, en las sentencias de 20 de febrero de 1988 , 18 de mayo de 1002 , 21 de noviembre de 2000 y 28 de junio de 2004 , según la cual, en base a la exposición de motivos del decreto de 31 de mayo de 1974 que probó el texto articulado del título preliminar del Código Civil, la aplicación del método analógico se condiciona a la existencia de una verdadera laguna legal y a la similitud jurídica esencial entre el caso que se pretende resolver y el ya regulado, debiendo acudir para resolver el problema al fundamento de la norma y al de los supuestos configuradores».

1. Se alega la infracción del art. 11 de la LAU , por aplicación indebida de la Ley 29/1994 de 24 de noviembre de arrendamientos urbanos, en su redacción aplicable al caso, es decir, la anterior a la dada por Ley 4/2013, de 4 de junio. Alega que la sentencia recurrida fundamenta la extinción de los contratos en la aplicación analógica del art. 11 LAU , de aplicación exclusiva a los arrendamientos de vivienda, sin que acoja ningún otro de los argumentos aducidos por la arrendataria, rechazando la aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus* como causa invalidante del desistimiento unilateral de los contratos de arrendamiento. Esta aplicación analógica, indica el recurrente, no encuentra refrendo en la jurisprudencia del TS en los casos como el presente en que el arrendador no acepta el desistimiento y opta por exigir el cumplimiento del contrato, debiendo cumplir el arrendatario con el plazo de duración del arrendamiento libremente pactado y, por tanto, a pagar las rentas que se devenguen hasta la conclusión de dicho plazo, citando al respecto varias sentencias de distintas AAPP que



resuelven en el sentido propuesto por el recurrente. Añade que las sentencias que cita la sentencia recurrida para fundamentar su decisión contemplan supuestos distintos al que nos ocupa y en su mayor parte vienen referidas a contratos de arrendamiento regidos por la LAU de 1964 y contemplan la aplicación del art. 56, ya suprimido en la nueva LAU .

2. Se alega la infracción del art. 4.1 CC según el que procede la aplicación analógica de la norma cuando esta no contempla un supuesto específico, pero regula otro semejante entre los que se aprecia identidad de razón y de la jurisprudencia del TS sobre este precepto legal. En su desarrollo sostiene que hay que distinguir entre la aplicación analógica del precepto a los efectos de fijar la indemnización a satisfacer por el arrendatario en el caso en que el arrendador, de forma expresa o mediante actos propios, acepta el desistimiento unilateral y la aplicación analógica consistente en considerar que pese a que la LAU, y específicamente su art. 11 , limita la facultad del arrendatario de desistir del contrato indemnizando al arrendador a los arrendamientos de vivienda, por analogía puede considerarse que tal desistimiento unilateral también es una facultad del arrendatario en los arrendamientos para uso distinto a vivienda. Precisa luego que es en este último aspecto en el que la aplicación analógica del art. 11 LAU que hace la sentencia que se impugna no encuentra amparo en el art. 4.1 CC ni en la jurisprudencia citada, ya que no hay similitud ni identidad de razón entre el arrendamiento de vivienda y el arrendamiento para uso distinto al de vivienda.

#### **QUINTO** .- *Decisión de la sala* .

Se estiman los dos submotivos.

El art. 11 de la LAU regula el desistimiento para el arrendamiento de viviendas, pero no se recoge un supuesto similar en el arrendamiento para uso distinto de vivienda, figura que no precisa de tutela específica al estar subordinada a los pactos existentes entre las partes ( art. 1255 C. Civil ), por lo que no procede una aplicación analógica del precepto al carecer de identidad de razón ( art. 4 del C. Civil ).

Nada obstaba a que las partes hubiesen pactado el desistimiento anticipado, pero no lo hicieron.

#### **SEXTO** .- *Submotivos tercero y cuarto*.

«3.º) Infracción de los arts. 1255 del Código Civil y 4.3 de la Ley de Arrendamientos Urbanos en su redacción aplicable a los contratos objeto de este litigio, que consagran respecto de los contratos en general y el segundo de ellos específicamente respecto de los arrendamientos para uso distinto al de vivienda el principio de autonomía de la voluntad de las partes como rector del contrato, a salvo la imperatividad de las normas contenidas en los títulos I y IV de la LAU.

»4.º) Infracción de los arts. 1091 y 1258 del Código Civil , los cuales consagran el principio de irrevocabilidad de los contratos».

Se denuncia la infracción de los arts. 1091 , 1256 y 1258 CC , los cuales consagran el principio de irrevocabilidad de los contratos. En su desarrollo se alega que sentado que el art. 11 LAU no es de aplicación analógica al arrendamiento para uso distinto al de vivienda fuera de los casos de aceptación, expresa o tácita, del arrendador y que la propia sentencia que se impugna proclama que la cláusula *rebus sic stantibus* no es aplicable al caso para sustentar el pretendido desistimiento unilateral de la arrendataria y que en dicha sentencia no se aduce otra razón para dar eficacia al desistimiento distinta a la aplicación analógica del art. 11 LAU , la necesaria consecuencia de todo ello es que la declaración de extinción de los arrendamientos constituye una clara infracción de los preceptos indicados.

Se alega la infracción de los arts. 1255 CC y 4.3 LAU que consagran respecto de los contratos en general y el segundo específicamente respecto de los arrendamientos para uso distinto al de vivienda el principio de autonomía de la voluntad de las partes como rector del contrato, a salvo la imperatividad de las normas contenidas en los títulos I y IV de la LAU. Alega la parte recurrente que en ambos contratos, las partes no solo no previeron la posibilidad de desistir anticipadamente del contrato sino que expresamente se resaltó el carácter obligatorio que para ambas tenía el plazo de duración de los arrendamientos.

#### **SÉPTIMO** . *Decisión de la sala* .

Se estiman los dos submotivos.

El art. 4.3 LAU determina que las partes regirán sus relaciones de acuerdo con el principio de autonomía de la voluntad, por lo que en la sentencia recurrida se infringe dicho precepto en cuanto impone la aplicación del art. 11 de la LAU que no está previsto para los arrendamientos para uso distinto de vivienda, desequilibrando el sustrato económico que las partes tuvieron en cuenta para pactar el contrato, alterando las bases del mismo. En la resolución recurrida se permite una renuncia anticipada y unilateral a la duración del contrato, cuando este preveía que el plazo sería obligatorio para ambas partes.



**OCTAVO** . *Submotivo quinto.*

«5.º) Infracción del art. 1124 del Código Civil , según el cual la parte contratante perjudicada por el incumplimiento contractual de la otra parte pueda optar por exigir a ésta el cumplimiento del contrato».

Se alega la infracción del art. 1124 CC , según el cual la parte contratante perjudicada por el incumplimiento contractual de la otra parte pueda optar por exigir a esta el cumplimiento del contrato. En este caso el arrendador puede exigir el cumplimiento del plazo del arrendamiento por el arrendatario, ignorando el desistimiento pretendido por este y exigiendo el pago de las rentas en las fechas en que se vayan devengando, así como el cumplimiento del resto de obligaciones contenidas en el contrato. Sostiene que la infracción del art. 1124 CC es obvia al decaer el único argumento (la aplicación analógica del art. 11 LAU ) en base al cual niega a la arrendadora el ejercicio de la facultad de exigir a la arrendataria que cumpla con lo libre y voluntariamente pactado.

**NOVENO** .- *Decisión de la sala .*

Se estima el submotivo.

En base al art. 1124 del C. Civil , el arrendador podía solicitar el cumplimiento del contrato, como ha hecho, exigiendo el pago de las rentas adeudadas y las que quedaban por vencer.

Igualmente podía instar la resolución del contrato con indemnización de daños y perjuicios, pero no optó por esa vía.

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».

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

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

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

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

Esta doctrina es extrapolable al caso de autos, en cuanto no se pactó el desistimiento unilateral y tampoco se acordó cláusula penal alguna, habiéndose solicitado tan solo el cumplimiento del contrato. En el asunto que



ahora analizamos, además, consta la expresa y previa oposición extrajudicial del arrendador a la resolución del contrato. También ha de valorarse el intento del arrendador en la búsqueda de nuevos arrendatarios.

**DÉCIMO** .- El recurrido pretende que, de estimarse los motivos del recurso de casación, se valore por la sala la posibilidad de concurrencia de la cláusula *rebus sic stantibus*, que fue rechazada por la Audiencia Provincial.

Esta sala no puede acceder a lo solicitado pues para ello debería modificar la relación de hechos probados (entre los que está el fin especulativo de la sociedad arrendataria), lo cual no es posible en el recurso de casación.

**UNDÉCIMO** .- Estimado el recurso de casación y asumiendo la instancia, casamos la sentencia recurrida y confirmamos íntegramente la sentencia de 17 de junio de 2014 dictada por el Juzgado de Primera Instancia n.º 6 de Paterna en el juicio ordinario n.º 956/2012.

**DUODÉCIMO** .- Se imponen a la demandada las costas del recurso de apelación que interpuso.

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

Se mantiene la imposición de costas efectuada por el juzgado.

## FALLO

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

**1.º**.- Estimar el recurso de casación interpuesto por Grusán S.L. contra sentencia de 5 de marzo de 2015, del recurso de apelación núm. 557/2014, de la sección 7.ª de la Audiencia Provincial de Valencia . **2.º**.- Casar la sentencia recurrida y confirmamos íntegramente la sentencia de 17 de junio de 2014 dictada por el Juzgado de Primera Instancia n.º 6 de Paterna en el juicio ordinario n.º 956/2012. **3.º**.- Se imponen a la demandada las costas del recurso de apelación que interpuso. **4.º**.- No procede imposición en las costas de la casación, con devolución del depósito para recurrir. **5.º**.- Se mantiene la imposición de costas efectuada por el juzgado. 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.