



Roj: **STS 2800/2018 - ECLI:ES:TS:2018:2800**

Id Cendoj: **28079110012018100447**

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

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **23/07/2018**

Nº de Recurso: **366/2016**

Nº de Resolución: **481/2018**

Procedimiento: **Civil**

Ponente: **FRANCISCO JAVIER ARROYO FIESTAS**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **SAP CR 1097/2015,**
STS 2800/2018

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

Sentencia núm. 481/2018

Fecha de sentencia: 23/07/2018

Tipo de procedimiento: CASACIÓN

Número del procedimiento: 366/2016

Fallo/Acuerdo:

Fecha de Votación y Fallo: 11/07/2018

Ponente: Excmo. Sr. D. Francisco Javier Arroyo Fiestas

Procedencia: Audiencia Provincial de Ciudad Real, Sección 1.^a

Letrado de la Administración de Justicia: Ilmo. Sr. D. Luis Ignacio Sánchez Guiu

Transcrito por: L.C.S.

Nota:

CASACIÓN núm.: 366/2016

Ponente: Excmo. Sr. D. Francisco Javier Arroyo Fiestas

Letrado de la Administración de Justicia: Ilmo. Sr. D. Luis Ignacio Sánchez Guiu

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

Sentencia núm. 481/2018

Excmos. Sres. y Excmo. 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 23 de julio de 2018.

Esta sala ha visto el recurso de casación interpuesto contra la sentencia de fecha 16 de noviembre de 2015, dictada en recurso de apelación 221/2015, de la Sección 1.ª de la Audiencia Provincial de Ciudad Real, dimanante de autos de juicio ordinario 917/2012, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia número 1 de Almagro; recurso interpuesto ante la citada Audiencia por Dña. Soledad, representada en las instancias por la procuradora Dña. María Concepción Lozano Adame, bajo la dirección letrada de D. Antonio Obejo Escudero, compareciendo ante este tribunal en su nombre y representación la procuradora Dña. Mercedes Marín Iribarren en calidad de recurrente y en calidad de recurrido se persona Dña. Virtudes, representada por la procuradora Dña. María Victoria Noa Aparicio, bajo la dirección letrada de D. Amador Blázquez Seco de Herrera.

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

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.-1.- Dña. Soledad, representada por la procuradora Dña. Concepción Lozano Adame y asistido del letrado D. Antonio Obejo Escudero, interpuso demanda de juicio ordinario contra Dña. Virtudes y, alegando los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación, terminó suplicando al juzgado se dictara sentencia:

«En la que tras estimar íntegramente la demanda:

»a).- Se declare válido y vinculante el contrato de arrendamiento suscrito con fecha 28 de septiembre de 2.009 y en consecuencia se condene a Dña. Virtudes a cumplir íntegramente el mismo hasta su vencimiento el día 30 de septiembre de 2.029, con expresa condena a abonar las rentas que se hubieren devengado y se hayan de devengar en el futuro a resultas del mismo.

»b).- Se le condene a abonar a mi mandante la cantidad de 4.356 euros adeudados a la fecha de interposición de la demanda y que se corresponden con las rentas de los meses de octubre y noviembre de 2.012 más el interés legal de dichas cantidades desde la fecha de interposición de la demanda y hasta que se dicte sentencia en la instancia, momento a partir del cual devengará dicha cantidad el interés moratorio al que se refiere el artículo 576 de la L.E.Civ .

»c).- Se le condene a abonar a mi mandante la renta correspondiente al local arrendado desde la fecha de interposición de la demanda y hasta la fecha en que se dicte sentencia en la instancia, cantidades que se incrementarán en el interés legal del dinero desde que debieron ser abonadas las mismas y hasta el momento en que se dicte sentencia en la instancia, momento a partir del cual dichas cantidades devengarán el interés moratorio al que se refiere el artículo 576 de la L.E.Civ .

»d).- Y todo ello con expresa imposición de las costas a la demandada».

2.- La demandada Dña. Virtudes, representada por la procuradora Dña. María Teresa Fernández Medina-Delgado y bajo la dirección letrada de Dña. Nieves Menchero Peco, contestó a la demanda e interpuso demanda reconvenional.

Contestó a la demanda oponiendo los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación y terminó suplicando al juzgado:

«Tenga por formulada contestación y oposición a la demanda, con expresa impugnación de la cuantía fijada de adverso, y tras los trámites oportunos, incluida la resolución de la citada impugnación de conformidad con lo regulado en el artículo 255 de la LEC, dicte sentencia por la que:

»1.º.- Desestime íntegramente la demanda e imponga a la parte actora el pago de las costas causadas y que se causen en la tramitación de este procedimiento.

»2.º.- Al propio tiempo esta parte formula demanda de reconvenición contra la actora, Dña. Soledad ...».

Y en la formulación de la reconvenición expuso los hechos y fundamentos de derecho que decidió oportunos suplicando al Juzgado:

«Que teniendo por presentado este escrito, con los documentos y las copias que se acompañan, se sirva admitirlo, tener por comparecido y parte al procurador de los tribunales Dña. María Teresa Fernández Medina-Delgado, en la representación que ostento, entendiéndose conmigo las sucesivas diligencias, y por interpuesta demanda reconvenional de juicio ordinario en reclamación de:



- »- la resolución del contrato de arrendamiento por vicio en el consentimiento de mi mandante, conjunta o subsidiariamente con:
- »- la resolución del contrato en virtud del incumplimiento de la contraria, y/o subsidiariamente,
- »- declararlo resuelto por desistimiento sin necesidad a indemnizar en virtud de lo expuesto anteriormente, o subsidiariamente
- »- declararlo resuelto por desistimiento estableciendo una indemnización a favor de la arrendadora equivalente a 9 mensualidades o, en última instancia, la aplicación analógica del art. 11.2 LAU 1994 y se ordene indemnizar a la arrendadora con una mensualidad por año de contrato restante.

»Y seguido que sea el procedimiento por sus trámites, incluyendo el de recibimiento a prueba que desde este momento se interesa, se venga a dictar sentencia por la que, además de desestimar íntegramente la demanda principal se estime en su integridad la demanda reconvenional y en su virtud se condene a la demandada en los términos interesados, imponiéndose a los demandados reconvenionales las costas procesales».

3.- Dña. Soledad , demandante y reconvenida, se opuso a la reconvenición con los hechos y fundamentos jurídicos que estimó oportunos suplicando al juzgado:

«Se dicte sentencia estimatoria de nuestra demanda, desestimatoria de la reconvenición y todo ello con expresa imposición de costas a la demandada-reconviniente respecto de la demanda así como por la desestimación de su reconvenición».

4.- Previos los trámites procesales correspondientes y práctica de la prueba propuesta por las partes y admitida, en el Juzgado de Primera Instancia número 1 de Almagro se dictó sentencia, con fecha 31 de marzo de 2015 , cuya parte dispositiva es como sigue:

«Fallo. Que estimando la demanda interpuesta por la procuradora de los tribunales Dña. Concepción Lozano Adame, en nombre y representación de Dña. Soledad frente a Dña. Virtudes , y desestimando la demanda reconvenional interpuesta por la procuradora de los tribunales Dña. María Teresa Fernández Medina, en nombre y representación de Dña. Virtudes dirigida frente a Dña. Soledad , declaro procedente que se cumpla en sus propios términos el contrato de compraventa y arriendo de la oficina de farmacia suscrito por las partes en fecha 28 de septiembre de 2009, condenando a la parte demandada a estar y pasar por esta declaración, y en consecuencia a abonar las rentas devengadas y no satisfechas hasta la fecha de dictado de esta resolución incrementadas con los intereses fijados en el fundamento de derecho cuarto, así como abonar las restantes rentas que vayan devengándose hasta la finalización del plazo de arriendo previsto para el día 30 de septiembre de 2029.

»Corresponde a la parte demandada reconviniente el abono de las costas procesales originadas en la primera instancia».

SEGUNDO.- Interpuesto recurso de apelación por la representación procesal de la parte demandada, la Sección 1.ª de la Audiencia Provincial de Ciudad Real dictó sentencia, con fecha 16 de noviembre de 2015 , cuya parte dispositiva es como sigue:

«Fallamos: Se estima el recurso de apelación interpuesto por la procuradora Dña. María Victoria Noa Aparicio en nombre y representación de Dña. Virtudes contra la sentencia dictada en fecha 31 de marzo de 2015 por el Juzgado de Primera Instancia de Almagro en autos civiles de juicio ordinario núm. 917/2012 y en su consecuencia debemos revocar y la revocamos, en el sentido:

»Que debemos desestimar y desestimamos la demanda interpuesta por la procuradora Dña. Concepción Lozano Adame en nombre y representación de Dña. Soledad contra Dña. Virtudes absolver a la demandada de las pretensiones ejercitadas por la parte actora imponiendo a esta el pago de las costas del juicio. Y que estimando la reconvenición formulada por la procuradora Dña. María Victoria Noa Aparicio en nombre y representación de Dña. Virtudes contra la actora Dña. Soledad debemos declarar resuelto el contrato de arrendamiento de fecha 28 de septiembre de 2009 por desistimiento voluntario y en su consecuencia la parte reconviniente indemnizará a la parte reconvenida en la cantidad de 17.000.-? así como al pago de los intereses previstos en el art. 576 de la LEC ».

Y con fecha 2 de diciembre de 2015 se dictó auto de aclaración cuya parte dispositiva indica:

«La sala acuerda: No ha lugar a aclaración y/o complemento de la sentencia dictada por esta sala con fecha 16 de noviembre de 2015 , solicitada por la procuradora Dña. Concepción Lozano Adame, en nombre y representación de Dña. Soledad .



»Se accede a la aclaración solicitada por la procuradora Dña. Victoria Noa Aparicio, en nombre y representación de Dña. Virtudes , procede la imposición de costas a la parte actora conforme viene contemplado en el fundamento quinto de dicha sentencia».

TERCERO.- 1.- Por Dña. Soledad se interpuso recurso de casación por interés casacional basado en los siguientes motivos:

Motivo primero.- Recurso de casación al amparo del art. 477.1 de la LEC , por infracción de norma jurídica por indebida aplicación del art. 11 párrafo primero de la Ley de Arrendamientos Urbanos (según redacción vigente a la fecha de desistimiento el día 30 de agosto de 2012) y en consecuencia infracción por inaplicación de lo dispuesto en el art. 1124 del Código Civil y art. 27.1 de la Ley de Arrendamientos Urbanos .

Motivo segundo.- Recurso de casación al amparo del art. 477.1 de la LEC , por infracción de norma jurídica relevante para la resolución del procedimiento en concreto del art. 1255, en relación con el art. 1256 , 1258 y 1091 del Código Civil por la remisión que a dicho texto legal establece el art. 4.3 de la Ley de Arrendamientos Urbanos al establecerse expresamente en el contrato una prohibición de desistimiento unilateral.

Motivo tercero.- Recurso de casación al amparo del art. 477.1 de la LEC , por infracción de norma jurídica relevante para la resolución del procedimiento por indebida aplicación del art. 11 de la Ley de Arrendamientos Urbanos respecto de la cuantía que ha de servir para determinar la base de cálculo indemnizatorio en los supuestos en que anunciada la resolución unilateral por el arrendatario ésta es acordada posteriormente por el juzgado.

Remitidas las actuaciones a la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo se incoó el presente rollo, en el que se personaron las partes, sustanciándose el recurso.

En fecha 19 de abril de 2016 se unió escrito de la recurrente en el que formulaba alegaciones sobre hechos nuevos que pueden tener relevancia en la presente resolución.

Por auto, de fecha 28 de febrero de 2018, 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 la procuradora Dña. María Victoria Noa Aparicio, en nombre y representación de Dña. Virtudes , 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 11 de julio de 2018, en que tuvo lugar.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO .- *Antecedentes* .

El presente recurso de casación se interpone contra una sentencia recaída en juicio ordinario en el que por la demandante, aquí recurrente, se ejercitó frente a Dña. Virtudes una acción de cumplimiento contractual respecto de un contrato de arrendamiento, para uso distinto de vivienda, y de reclamación de cantidad por resolución de contrato de arrendamiento, consistente en las rentas adeudadas; a lo que se opuso la demandada, la cual reconvino, ejercitando: i) acción de nulidad o anulabilidad del contrato de arrendamiento, alegando vicio de consentimiento en los contratos, ii) de resolución del contrato, y iii) de desistimiento unilateral del arrendatario del contrato, sin derecho por parte del arrendador a indemnización y en su caso con indemnización del arrendador al arrendatario; demanda reconvenional a la que se opuso la actora reconvenida.

La sentencia de primera instancia estimó íntegramente la demanda y desestimó la reconvenición, declarando la obligación de cumplir en sus términos el contrato de compraventa y arriendo de la oficina de farmacia suscrito entre las partes en fecha 28 de septiembre de 2009, condenando a la demandada a abonar las rentas devengadas y no satisfechas con los intereses, más las que vayan devengándose hasta la finalización del plazo de arriendo, previsto para el día 30 de septiembre de 2029.

Contra dicha resolución se interpuso recurso de apelación por la demandada el cual fue resuelto por la sentencia de la Audiencia Provincial que hoy constituye objeto de recurso. Dicha resolución estima el recurso de apelación interpuesto, y revoca la sentencia apelada. Así absuelve a la demandada de las peticiones de la demanda y estima la reconvenición, declarando resuelto el contrato de arrendamiento de fecha 28 de septiembre de 2009 por desistimiento voluntario y en consecuencia la parte reconviniendo indemnizará a la parte reconvenida en la cantidad de 17.000 euros, así como los intereses del art. 576 LEC . En esencia la Audiencia, tras analizar las acciones ejercitadas por la demandada en la reconvenición, rechaza la acción de anulabilidad, por no existir dolo en la actora, y la de resolución del contrato, por no haber incumplimiento



esencial en la actora, pero acoge la del desistimiento unilateral, por aplicación del art. 11 de LAU , declarando probado que la demanda reconviniente resolvió unilateralmente el contrato el día 30 de septiembre de 2012, siendo que por carta trató de poner el local a disposición de la actora y negándose esta expresamente a aceptarlo. Ante la no oposición de las partes, la Audiencia considera acreditado que los contratos estaban vinculados. Cuantifica la indemnización de los daños y perjuicios por efecto del desistimiento unilateral, siguiendo los criterios de la STS de 9 de abril de 2012 , con un criterio moderador en 17.000 euros, esto es 1.000 euros de renta por 17 meses.

Recurso de casación: Contra dicha sentencia se interpone por la demandante recurso de casación. La parte recurrente utiliza el cauce previsto en el ordinal 3.º del art. 477.2 de la LEC , que constituye la vía casacional adecuada, alegando jurisprudencia contradictoria entre AAPP. Se apoya en tres motivos.

Motivo primero.- Indebida aplicación de los arts. 11 párrafo 1.º LAU (según redacción vigente a la fecha de desistimiento el día 30 de agosto de 2012), e infracción por inaplicación de art. 1124 CC y 27.1.

Motivo segundo.- Infracción del art. 1255, en relación con 1256 , 1258 y 1091 CC y art. 4.3 LAU . Ya que según el recurrente, existe pacto expreso prohibiendo el desistimiento unilateral contenido en el contrato de arrendamiento de local de negocio de 28 de septiembre de 2009, estipulación duodécima, punto b) (documento núm. 8 de la demanda).

Motivo tercero.- Recurso de casación al amparo del art. 477.1 de la LEC , por infracción de norma jurídica relevante para la resolución del procedimiento por indebida aplicación del art. 11 de la Ley de Arrendamientos Urbanos respecto de la cuantía que ha de servir para determinar la base de cálculo indemnizatorio en los supuestos en que anunciada la resolución unilateral por el arrendatario ésta es acordada posteriormente por el juzgado.

SEGUNDO .- *Contrato de arrendamiento de local de negocio de 28 de septiembre de 2009.*

En el mencionado contrato constan como cláusulas 1, 2, 3 y 12, las siguientes:

«Primera.- El local a que se refiere este contrato será destinado únicamente a la explotación de una oficina de farmacia y actividades afines, como la óptica, ortopedia o herboristería, no pudiendo resultar destinado a un fin distinto sin la autorización por escrito del arrendador.

»El arrendatario habrá de observar, en cuanto al uso del local, de los elementos y servicios comunes del edificio del que forma parte, las normas estatutarias, reglamentos y acuerdos de la Comunidad de Propietarios, si los hubiera, respondiendo de las infracciones cometidas por él, sus dependientes y clientes.

»Segunda.- El precio de este arrendamiento se estipula en la cantidad de mil euros (1.000,00.-?) al mes más IVA, que habrán de ser abonadas por anticipado, dentro de los cinco primeros días de cada mes en el domicilio del arrendador o en entidad bancaria por éste designada, sin que dicha domiciliación pueda ser desvirtuada por cualquier práctica en contra.

»En caso de efectuarse dicho cobro por domiciliación bancaria, la devolución o impago de uno de cualesquiera de los recibos de renta, sea cual fuere la fecha de la devolución o el impago, dará derecho al arrendador al cobro de los correspondientes gastos de devolución que establezca la entidad bancaria por este motivo.

»Tercera.- El plazo de arrendamiento se conviene en tres años desde el día en el que la parte arrendataria adquiera la oficina de farmacia ubicada en dicho local, pudiendo ser cedido a siguientes compradores de la oficina de farmacia, durante ese período, con los aumentos en la renta y demás condiciones que fije la actual Ley de Arrendamientos Urbanos.

»Una vez terminado el plazo de tres años la parte compradora habrá de optar obligatoriamente entre ejercer una opción de compra, conforme se establece en la estipulación undécima de este contrato, o bien prorrogar el alquiler 17 años más, con las condiciones que se expresan en la estipulación duodécima.

»Duodécima.- En el caso de optar por prorrogar el contrato de arrendamiento, éste se verá modificado en las condiciones siguientes:

»a) El alquiler se fijará en 1.800,00.-? al mes, más IVA, siendo dicho importe actualizable anualmente, conforme al IGPC.

»c) El contrato podrá ser cedido a un tercero con los incrementos de renta y demás condiciones establecidos por la Ley de Arrendamientos Urbanos, pero no será rescindible unilateralmente por parte del arrendatario.

»c) El pago del alquiler estará garantizado mediante aval bancario o garantía equivalente.



»Asimismo, se hace constar que con independencia del uso que la parte arrendataria de a la actual vivienda, la misma será considerada como parte de la farmacia a todos los efectos como un conjunto único a efecto de duración del contrato y destino».

TERCERO .- *Hechos debatidos en la primera instancia.*

Examinadas que han sido las respectivas pretensiones de las partes demandante reconvenida y demandada reconviniente, existe acuerdo entre las mismas acerca de que, el mes de julio de 2009, se celebró un contrato entre éstas cuyo objeto lo constituía la compraventa de la oficina de farmacia de la que era titular Dña. Soledad , incluidas sus existencias y fondo de comercio. En segundo lugar, existe acuerdo entre ellas sobre el hecho de que, en septiembre de 2009, igualmente suscribieron un contrato de arrendamiento de local de negocio en el que se ubicaba la farmacia, así como de la vivienda aneja a éste, por un plazo de 3 años con prórroga forzosa para la parte arrendataria. Si bien, ambas partes mantienen posturas encontradas acerca de si los distintos pactos suscritos por ellas estaban íntimamente relacionados y vinculados entre sí, constituyendo un único contrato, que ha de entenderse en su conjunto, como sostiene la originaria demandante. O si por el contrario, como apunta la demandada reconviniente, nos encontramos ante dos contratos independientes, con objetos diferenciados, siendo que el primero tenía por objeto la venta de la oficina de farmacia cuyo contenido y vigencia asumen ambas partes, sin atacarlo; y el segundo se limita a fijar un arriendo para el local de negocio descrito en el mismo, siendo que, en fecha 29 de agosto de 2012, Dña. Virtudes comunicó a su arrendataria su decisión unilateral de rescindir tal contrato como consecuencia de las pérdidas económicas «desde que la calle en la que se sitúa (la farmacia) se estableciera como de único sentido de circulación» (documento 3 de la demanda reconventional).

De estos hechos, en la sentencia de apelación se consideró no contradicho por las partes que los contratos de compraventa de la oficina de farmacia y el de arrendamiento de local de negocio (en el que incluía la vivienda) eran vinculados, si bien en segunda instancia el arrendatario seguía instando la nulidad del contrato de arrendamiento, pero no el de compraventa de la oficina de farmacia.

El demandado reconviniente, nunca impugnó la compraventa de la oficina de farmacia, limitándose a instar la nulidad o resolución del contrato de arrendamiento de local de negocio.

Recurso de casación.

CUARTO.- *Motivos uno a tres .*

1.- Motivo primero.- Recurso de casación al amparo del art. 477.1 de la LEC , por infracción de norma jurídica por indebida aplicación del art. 11 párrafo primero de la Ley de Arrendamientos Urbanos (según redacción vigente a la fecha de desistimiento el día 30 de agosto de 2012) y en consecuencia infracción por inaplicación de lo dispuesto en el art. 1124 del Código Civil y art. 27.1 de la Ley de Arrendamientos Urbanos .

2.- Motivo segundo.- Recurso de casación al amparo del art. 477.1 de la LEC , por infracción de norma jurídica relevante para la resolución del procedimiento en concreto del art. 1255, en relación con el art. 1256 , 1258 y 1091 del Código Civil por la remisión que a dicho texto legal establece el art. 4.3 de la Ley de Arrendamientos Urbanos al establecerse expresamente en el contrato una prohibición de desistimiento unilateral.

3.- Motivo tercero.- Recurso de casación al amparo del art. 477.1 de la LEC , por infracción de norma jurídica relevante para la resolución del procedimiento por indebida aplicación del art. 11 de la Ley de Arrendamientos Urbanos respecto de la cuantía que ha de servir para determinar la base de cálculo indemnizatorio en los supuestos en que anunciada la resolución unilateral por el arrendatario ésta es acordada posteriormente por el juzgado.

QUINTO .- *Arrendamiento de local de negocio. Cumplimiento del contrato.*

Se estiman los motivos, en su conjunto.

La cuestión jurídica está resuelta por la sala, siendo que la sentencia recurrida en casación infringe la misma. Así son de destacar las SSTS 297/2017, de 16 de mayo , y la STS 539/2017, de 3 de octubre , en esta última se declaró:

« **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».

Por lo expuesto en esta doctrina, no concurriendo causas de nulidad ni de resolución contractual, discurre con plena autonomía la acción de cumplimiento del contrato, tendente a que subsista el contrato de arrendamiento con el pago de las rentas pactadas hasta la extinción del contrato (arts. 1101 y 1124 del C. Civil), dado que el arrendador no provocó la resolución, ni aceptó el desistimiento, ni recibió las llaves, ni concurre cláusula contractual que lo permita.

En la sentencia recurrida se entiende que no cabe la prórroga forzosa para el arrendatario.

En la sentencia recurrida parece, sin concretarlo, que se refiere a la prórroga forzosa de la LAU de 1964, que se regulaba en beneficio del arrendatario, pero tras la LAU de 1994, el arrendamiento para uso distinto de vivienda no recoge una duración mínima (art. 4.3 LAU 1994), sino la que las partes pacten, por lo que una duración como la convenida, de diecisiete años, una vez transcurridos los tres primeros, no perjudica *per se* al arrendatario sino que garantizaba un horizonte de estabilidad a ambas partes.

SEXTO .- *Desistimiento*.

En la sentencia recurrida se reconoce que el art. 11 de la LAU de 1994 solo permite, en ciertos casos, el desistimiento unilateral del arrendatario para el arrendamiento de vivienda, no estando expresamente reconocido para el de uso distinto de vivienda, por lo que al constar en este caso en el contrato «pero no será rescindible unilateralmente por parte del arrendatario» (cláusula 12.b), no cabe duda que el desistimiento del arrendatario no tiene sustento legal ni tampoco contractual, por lo que no cabe más que casar la sentencia recurrida, confirmando la sentencia del juzgado en cuanto estima la acción de cumplimiento contractual, con las consecuencias inherentes que se fijan en la sentencia de 31 de marzo de 2015 del Juzgado de Primera Instancia núm. 1 de Almagro (procedimiento ordinario 917/2012).

SÉPTIMO .- *Costas*.

No se imponen a la recurrente las costas de la casación, con devolución del depósito constituido para recurrir (arts. 394 y 398 LEC).

Se imponen a la demandada-reconviniente las costas de la apelación.



Se mantiene el pronunciamiento de costas de la primera instancia.

FALLO

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

1.º- Estimar el recurso de casación interpuesto por Dña. Soledad contra sentencia de 16 de noviembre de 2015 de la Sección 1.ª de la Audiencia Provincial de Ciudad Real, rollo de apelación 221/2015 , casando la sentencia recurrida, y en su lugar se confirma íntegramente la sentencia de 31 de marzo de 2015 del Juzgado de Primera Instancia núm. 1 de Almagro (procedimiento ordinario 917/2012).

2.º- No se imponen a la recurrente las costas de la casación, con devolución del depósito constituido para recurrir.

3.º- Se imponen a la demandada-reconviniente las costas de la apelación.

4.º- Se mantiene el pronunciamiento de costas de la primera instancia.

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.

FONDO DOCUMENTAL CENDOJ