



Roj: **STS 2133/2016 - ECLI:ES:TS:2016:2133**

Id Cendoj: **28079119912016100008**

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

Sede: **Madrid**

Sección: **991**

Fecha: **24/05/2016**

Nº de Recurso: **2545/2013**

Nº de Resolución: **339/2016**

Procedimiento: **CIVIL**

Ponente: **FRANCISCO MARIN CASTAN**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

CASACIÓN núm.: 2545/2013

Ponente: Excmo. Sr. D. Francisco Marín Castán

Letrada de la Administración de Justicia: Ilma. Sra. Dña. M^a Teresa Rodríguez Valls

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

PLENO

Sentencia núm. 339/2016

Excmos. Sres.

D. Francisco Marín Castán, presidente

D. José Antonio Seijas Quintana

D. Antonio Salas Carceller

D. Francisco Javier Arroyo Fiestas

D. Ignacio Sancho Gargallo

D. Francisco Javier Orduña Moreno

D. Rafael Sarazá Jimena

D. Eduardo Baena Ruiz

D. Pedro José Vela Torres

D. Xavier O' Callaghan Muñoz

En Madrid, a 24 de mayo de 2016.

Esta sala ha visto el recurso de casación interpuesto por la mercantil demandante AlberiteLais S.L., representada por la procuradora D.^a M.^a Yolanda Ortiz Alfonso y dirigida por el letrado D. Marcos Rodríguez Byrne, contra la sentencia dictada el 30 de septiembre de 2013 por la Sección 8.^a de la Audiencia Provincial de Madrid en el recurso de apelación n.º 811/2012, dimanante de las actuaciones de juicio ordinario n.º 1446/2009 del Juzgado de Primera Instancia n.º 17 de Madrid sobre acción de nulidad y subsidiaria de resolución de contrato de arrendamiento y reclamación de cantidad. Ha sido parte recurrida la entidad demandada Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF), representada por la procuradora D.^a Gloria María Rincón Mayoral y dirigida por la letrada D.^a Susana Calabuig Moro.

Ha sido ponente el Excmo. Sr. D. Francisco Marín Castán.

ANTECEDENTES DE HECHO



PRIMERO.- El 1 de julio de 2009 se presentó demanda interpuesta por la mercantil AlberiteLais S.L. contra la entidad pública Administrador de Infraestructura Ferroviarias (ADIF, antes Red Nacional de los Ferrocarriles Españoles, RENFE), solicitando se dictara sentencia por la que:

- «1) Declare nulo y subsidiariamente resuelto a instancias de mi parte el contrato de arrendamiento de uso distinto a la vivienda que vincula a las partes sito en la Avenida Méndez Alvaro número 84 de Madrid.
- »2) A que abone a mi representada la suma de 1.107.546,19.- euros en concepto de restitución e igualmente indemnización de daños y perjuicios ocasionados.
- »3) Se condene a la demandada al abono de los intereses legales a partir de la fecha de interposición de esta demanda.
- »4) Se condene a la demandada al pago de las costas de este procedimiento».

SEGUNDO.- Repartida la demanda al Juzgado de Primera Instancia n.º 17 de Madrid, dando lugar a las actuaciones n.º 1446/2009 de juicio ordinario, emplazada la demandada ADIF, esta compareció y contestó a la demanda solicitando su íntegra desestimación con expresa imposición de costas a la parte demandante por su manifiesta temeridad y mala fe.

TERCERO.- Recibido el pleito a prueba y seguido por sus trámites, la magistrada- juez del mencionado Juzgado dictó sentencia el 27 de junio de 2011 con el siguiente fallo:

«Que desestimando la demanda interpuesta por la Procuradora Sra. Ortiz Alfonso en nombre y representación de ALBERITE LAIS, S.L. frente a ADMINISTRACION DE INFRAESTRUCTURAS FERROVIARIAS (ADIF) representada por la Procuradora Sra. Rincón Mayoral, debo:

- »1.- Acordar y acuerdo no haber lugar a declarar la nulidad del contrato de arrendamiento que vincula a las partes.
- »2.- Acordar y acuerdo no haber lugar a declarar resuelto el contrato de arrendamiento antes referido y objeto de este procedimiento
- »3.- Absolver y absuelvo a la demandada de las peticiones de condena formuladas contra ella en la demanda.
- »4.- Condenar y condeno a la parte actora al abono de las costas procesales causadas».

Con fecha 18 de julio de 2011 se dictó auto aclaratorio de la sentencia rectificando el nombre del abogado de la mercantil demandada, que figura en el encabezamiento de la sentencia.

CUARTO.- Interpuesto por la demandante contra dicha sentencia recurso de apelación, que se tramitó con el n.º 811/2012 de la Sección 8.ª de la Audiencia Provincial de Madrid, esta dictó sentencia el 30 de septiembre de 2013 desestimando el recurso, confirmando íntegramente la sentencia apelada e imponiendo las costas de la segunda instancia a la parte apelante.

QUINTO.- Contra la sentencia de segunda instancia la demandante-apelante AlberiteLais S.L. interpuso recurso de casación ante el tribunal sentenciador, al amparo del ordinal 3.º del art. 477.2 LEC, fundado en un solo motivo con la siguiente formulación: «Infracción en la sentencia recurrida del artículo 1301 del Código Civil que establece que la acción de nulidad de los contratos sólo durará cuatro años, estableciendo que este tiempo empezará a correr en los casos de error o dolo, o falsedad de la causa, desde la consumación del contrato».

SEXTO.- Recibidas las actuaciones en esta sala y personadas ante la misma ambas partes por medio de los procuradores mencionados en el encabezamiento, el recurso fue admitido por auto de 9 de septiembre de 2014, a continuación de lo cual la parte recurrida presentó escrito de oposición planteando con carácter previo que el recurso era inadmisibile e interesando en cualquier caso su desestimación y, subsidiariamente, para el caso de que la sala estimara que la acción estaba vigente, la íntegra desestimación del recurso declarando «la validez del contrato suscrito y la inexistencia de vicio del consentimiento alguno que lo haga anulable. Con expresa condena en costas».

SÉPTIMO.- Por providencia de 18 de febrero del corriente año se nombró ponente al que lo es en este trámite y se acordó someter el conocimiento del recurso al Pleno de los magistrados de la Sala, señalando para votación y fallo el 27 de abril siguiente, en que tuvo lugar sin la intervención del magistrado Excmo. Sr. D. Fernando Pantaleón Prieto por razón de licencia previamente concedida.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- *Antecedentes del recurso*

La sociedad limitada demandante-apelante interpone recurso de casación contra la sentencia de apelación que confirmó la de primera instancia, desestimatoria de la acción de nulidad, por dolo y error, de un contrato de arrendamiento de una parcela por haber transcurrido el plazo de cuatro años para su ejercicio.

Del contenido de los antecedentes del procedimiento y del contrato de arrendamiento resultan de interés los siguientes datos:

1.- El 30 de julio de 2004 la demandante AlberiteLais S.L. y la Red Nacional de los Ferrocarriles Españoles (RENFE), actualmente la demandada ADIF, celebraron un contrato de arrendamiento que tenía por objeto un terreno de 7000 m², aproximadamente, situado frente a la estación de contenedores de Abroñigal, calle Méndez Álvaro, del término municipal de Madrid, arrendándose como cuerpo cierto según croquis, plano de situación y superficie que se adjuntaba como anexo I (expositivo I del contrato de arrendamiento).

2.- La duración del contrato era de cinco años, desde el 1 de octubre de 2004, fecha pactada para su entrada en vigor, hasta el 30 de septiembre de 2009, y la renta se fijaba en 126.000 euros anuales, pagaderos en mensualidades de 10.500 euros, IVA excluido, si bien con un plazo de carencia de seis meses, debiendo destinarse el objeto del contrato exclusivamente a la actividad de unidad de suministro de gasóleo A, centro de lavado, autolavado y *parking* de vehículos pesados, ligeros y semiligeros (estipulaciones primera y tercera del contrato de arrendamiento). Para garantizar el cumplimiento de sus obligaciones la arrendataria entregaba a la arrendadora un aval bancario por importe de 21.000 euros (estipulación decimoprimeras).

3.- Las obras necesarias en el inmueble para una mayor y mejor adecuación a la realización de sus actividades o al uso pactado serían por cuenta y cargo del arrendatario, autorizándolas la arrendadora (estipulación quinta).

4.- El arrendatario se responsabilizaba de la obtención ante las autoridades competentes de todas aquellas licencias y autorizaciones que fueran necesarias para desarrollar su actividad en el inmueble arrendado, así como del abono de los importes que se derivasen de su obtención. No sería exigible responsabilidad alguna a RENFE si por los organismos competentes, ya fueran estatales, autonómicos o municipales, no se concedieran las correspondientes licencias para la apertura y funcionamiento de la actividad o se prohibieran o restringieran las mismas una vez concedidas. La denegación o retirada de las preceptivas licencias no afectaría a las obligaciones contraídas por las partes en el contrato, sin que pudiera alegarse por el arrendatario la resolución anticipada del contrato por la referida causa (estipulación sexta). No obstante, acto seguido la estipulación séptima, titulada «Condición suspensiva», suspendía la «validez y eficacia obligatoria» de lo pactado hasta que fueran obtenidas por el arrendatario con carácter definitivo «las licencias, permisos y autorizaciones necesarias para la instalación y explotación de la actividad objeto del contrato. Transcurridos tres (3) meses desde la firma de este contrato sin que, por cualquier causa se hubiese cumplido la citada condición suspensiva, el presente contrato devendrá inválido, nulo y privado de eficacia obligatoria para las partes a todos los efectos sin que por las mismas haya nada que exigirse o reclamarse».

5.- El 21 de diciembre de 2004 ambas partes suscribieron un protocolo adicional por el que ampliaban el periodo de carencia para el pago de la renta por la arrendataria hasta el 30 de abril de 2005.

6.- La sociedad arrendataria recibió la parcela y el 24 de noviembre solicitó la correspondiente licencia de actividad, cuya falta sin embargo no le impidió, de hecho, ejercer la actividad pactada.

7.- La licencia solicitada le fue denegada por resolución de la Dirección General de Gestión Urbanística de Madrid de 8 de noviembre de 2005, notificada a la arrendataria hoy recurrente el 12 de diciembre del mismo año.

8.- La arrendataria hoy recurrente no impugnó la denegación de licencia, y hasta febrero de 2007 estuvo pagando mensualmente la renta estipulada.

9.- Tras producirse el impago de la renta, la arrendadora promovió el 28 de noviembre de 2008 juicio de desahucio y de reclamación de cantidad por rentas debidas (actuaciones de juicio verbal 2031/2008 del Juzgado de Primera Instancia n.º 18 de Madrid), y el 29 de abril de 2009 ejecutó el aval bancario por importe de 21.000 euros pactado en la estipulación decimoprimeras del contrato y entregado en el propio acto de su firma.

10.- El 1 de julio de 2009, después de haberse señalado la vista de dicho juicio verbal para el 19 de octubre de 2009 y el lanzamiento para el 21 de enero de 2010, la arrendataria hoy recurrente presentó la demanda del presente litigio ejercitando una acción principal de nulidad y otra subsidiaria de resolución del contrato con base, en lo que aquí interesa, en que la cosa recibida era inhábil para el fin pretendido, pues siendo objeto del arrendamiento un terreno que debía ser destinado a la actividad de unidad de suministro de gasóleo A, centro de lavado, autolavado y *parking* de vehículos pesados, ligeros y semiligeros, la licencia de actividad le había sido denegada. Por tanto, aducía en la demanda, a pesar de los claros términos contractuales, la arrendadora, con evidente dolo y a sabiendas de la situación urbanística de los terrenos arrendados, la había inducido por



error a suscribir el contrato de arrendamiento con RENFE, cuyo objeto era imposible de llevar a cabo. En la demanda se interesaba, mediante otrosí, la medida cautelar consistente en el reintegro del aval a la entidad de crédito avalista por la suma de 21.000 euros, alegándose como fundamento la previa ejecución del aval y la proximidad de la vista del juicio verbal de desahucio.

11.- Como consecuencia de la interposición y admisión a trámite de la demanda del presente litigio se suspendió el curso de las actuaciones del juicio de desahucio.

12.- La sentencia de primera instancia desestimó la demanda. Sus fundamentos, en síntesis, fueron los siguientes: a) aunque en la demanda se invocó que el contrato era radicalmente nulo, de las alegaciones contenidas en la misma se deducía que lo que se estaba ejercitando era una acción de anulabilidad, puesto que se fundaba en la existencia de dolo y error en la formación del consentimiento; b) la acción de anulabilidad debía ejercitarse en el plazo de cuatro años, a computar, en los supuestos de error, dolo o falsedad de la causa, desde la consumación del contrato, según establecía el art. 1301 CC , y en el presente caso el contrato de arrendamiento era de fecha 30 de julio de 2004, con vigencia desde el 1 de octubre siguiente, y la demanda se había presentado el 1 de julio de 2009, constando probado que la demandante venía desarrollando en el inmueble la actividad pretendida y abonando la renta hasta principios de 2007, por lo que claramente había transcurrido el plazo de ejercicio de la acción, que debía declararse extinguida.

13.- Recurrída la sentencia en apelación por la mercantil demandante, el tribunal de apelación confirmó la sentencia de primera instancia. Razona, en lo que aquí interesa, que el plazo de ejercicio de la acción de anulabilidad, cuatro años, había transcurrido con creces a la fecha de interposición de la demanda, pues conforme al art. 1254 CC el contrato existe desde que una o varias personas consienten en obligarse, respecto de otra u otras, a dar alguna cosa o prestar algún servicio, consentimiento que, a tenor del artículo 1258 CC , perfecciona el contrato y obliga al cumplimiento no solo de lo expresamente pactado, sino también a todas las consecuencias que, según su naturaleza, sean conformes a la buena fe, al uso y a la ley, siendo evidente que, todo lo más, el referido plazo habría transcurrido a los cuatro años del comienzo de la vigencia pactada, sin que, por tanto, la acción pueda prosperar.

14.- Contra la sentencia de segunda instancia la demandante interpuso recurso de casación al amparo del art. 477.2-3.º LEC , por interés casacional en su modalidad de jurisprudencia contradictoria de las Audiencias Provinciales sobre el cómputo inicial del plazo de cuatro años establecido en el art. 1301 CC . Lo pedido en el escrito de interposición del recurso es que se case y anule la sentencia recurrida y que esta Sala, «resolviendo sobre el fondo, declare la nulidad del contrato de arrendamiento de inmuebles suscrito entre las partes el pasado 30 de julio de 2004 al estar viciado el consentimiento prestado por mi representada al haber sido inducida por error a prestarlo y con evidente dolo por parte de la demandada, condenando a la demandada a abonar a mi parte la cantidad de 790.090,19 euros, más intereses legales, por el concepto de restitución del valor de la obra civil y resto de instalaciones que revertirán a la demandada cuando recupere la posesión del inmueble arrendado».

La demandada recurrida plantea que el recurso, pese a su íntegra admisión por esta Sala, debió ser inadmitido, y en cualquier caso interesa su desestimación.

SEGUNDO.- Enunciación del motivo único del recurso y oposición de la parte recurrida.

El recurso se compone de un solo motivo y se funda en infracción del art. 1301 CC .

Apoya la recurrente el interés casacional en la existencia de jurisprudencia contradictoria de las Audiencias Provinciales sobre el concepto de consumación del contrato y, en particular, sobre la determinación del día inicial del cómputo del plazo de cuatro años en los contratos de tracto sucesivo, citando como sentencias de contraste, por un lado, junto con la recurrida, las dictadas por la Audiencia Provincial de Madrid, sección 21.ª, 118/2013, de 15 de abril , y sección 11.ª, 128/2007, de 30 de enero , que equiparan la consumación a la perfección del contrato, y, por otro, las dictadas por la Audiencia Provincial de Madrid, sección 19.ª, 280/2013, de 15 de julio, y sección 10.ª, 132/2013, de 13 de marzo, que consideran que el contrato se consuma cuando ha desplegado todos sus efectos y están cumplidas todas las obligaciones pactadas en el mismo.

La parte demandada, como recurrida, en su escrito de oposición y al amparo del párrafo segundo del art. 485 LEC , ha planteado con carácter previo que el recurso es inadmisibles por las siguientes causas:

a.- Falta de indicación en el encabezamiento o formulación del motivo de la jurisprudencia que se solicita de la Sala Primera que se fije o se declare infringida o desconocida.

b.- Falta de justificación del interés casacional por jurisprudencia contradictoria de las Audiencias Provinciales.

Además, la misma parte demandada-recurrida se ha opuesto a la estimación del recurso por entender que no existe ningún vicio del consentimiento que haga anulable el contrato.

**TERCERO.- Desestimación de los óbices de admisibilidad.**

Con carácter preliminar la Sala debe pronunciarse sobre los óbices de admisibilidad alegados por la demandada-recurrida.

No procede apreciar el relativo a la defectuosa técnica casacional del recurso por falta de expresa indicación de la jurisprudencia que se solicita sea fijada o que se declare infringida o desconocida. Aunque ciertamente el recurso adolece de dicha omisión, también es cierto que permite identificar claramente la cuestión jurídica que plantea, y por ello el referido defecto no justifica por sí solo la desestimación del recurso.

Tampoco procede apreciar el óbice relativo a la inexistencia de interés casacional por jurisprudencia contradictoria de las Audiencias Provinciales, a pesar de su mejorable justificación. El concepto de jurisprudencia contradictoria de las Audiencias Provinciales comporta la existencia de criterios dispares entre Audiencias Provinciales o secciones de una misma Audiencia, mantenidos cada uno con la suficiente extensión e igual nivel de trascendencia, de modo que puedan calificarse como jurisprudencia operativa en el grado jurisdiccional correspondiente a estos tribunales. En consecuencia, este elemento exige que sobre el problema jurídico relevante para el fallo de la sentencia recurrida se invoquen dos sentencias firmes de una misma sección de una Audiencia que decidan en sentido contrario al seguido en otras dos sentencias, también firmes, de una misma sección. Esta última ha de ser distinta, pertenezca o no a la misma Audiencia Provincial, y una de las sentencias invocadas ha de ser la recurrida.

Pues bien, el recurrente tan solo cita, en un sentido distinto al de la sentencia recurrida, dos sentencias de la Audiencia Provincial de Madrid, pero de diferente sección, y en el sentido de la sentencia recurrida tampoco cita otra sentencia de la misma Audiencia y sección, con lo que, en rigor, no se cumple ninguna de las dos partes de la ecuación que esta Sala considera necesaria para acreditar el interés casacional en esta modalidad, lo que conforme a criterio reiterado constituiría en principio causa de inadmisión (AATS 15 de abril de 2015, rec. 550/2014 , 15 de abril de 2015, rec. 666/2014 , 8 de abril de 2015, rec. 402/2014 , y 25 de marzo de 2015, rec. 941/2014 , entre los más recientes).

Sin embargo, también es criterio de esta Sala que, aun no quedando rigurosamente justificado el interés casacional, el recurso puede ser admisible si sobre el problema jurídico planteado, en este caso el plazo de ejercicio de la acción de anulación del contrato por vicio del consentimiento, existe jurisprudencia de esta Sala y la sentencia recurrida ha resuelto de forma contraria a ella, como podría suceder en el presente recurso si la sentencia de apelación entendiera consumado el contrato de arrendamiento desde su perfección.

A lo anterior se une que la existencia de sentencias de esta Sala de las que cabría deducir que la consumación del contrato, a los efectos del cómputo inicial del plazo de cuatro años establecido en el art. 1301 CC , es equiparable al agotamiento del contrato o completa ejecución de todas las prestaciones derivadas del mismo, redundando en la efectiva existencia de interés casacional del recurso.

CUARTO.- Decisión de la sala. *La consumación no es equiparable al agotamiento del contrato, y en los contratos no complejos de tracto sucesivo la consumación se produce, a los efectos del plazo establecido en el art. 1301 CC , cuando quien luego invoque la nulidad haya recibido la prestación íntegra de la otra parte contratante. Desestimación del recurso.*

El motivo, y por tanto el recurso, ha de ser desestimado por las siguientes razones:

1.ª) Antes de nada debe puntualizarse que la única pretensión subsistente del demandante hoy recurrente es la de nulidad del contrato de arrendamiento por error y dolo, ya que la de resolución del contrato por incumplimiento, fundada en el art. 1124 CC y formulada con carácter subsidiario basándose en que la demandada habría obstaculizado la obtención de licencia por la arrendataria, pretensión sí mantenida en el recurso de apelación, no se reitera ya ante esta Sala, según resulta tanto del motivo único del recurso de casación como de las peticiones del escrito de interposición del propio recurso, transcritas en el apartado 14 del fundamento de derecho primero de la presente sentencia.

2.ª) También debe puntualizarse que esa pretensión de nulidad por error y dolo, fundada en la falta de licencia para el ejercicio de la actividad especificada en el contrato, era inviable desde un principio por los propios términos de la estipulación sexta del contrato, que asignaba íntegramente a la sociedad arrendataria no solo la responsabilidad de obtener las licencias y autorizaciones necesarias para el ejercicio de su actividad sino también todos los riesgos derivados de su no obtención, eximiendo por completo a la arrendadora de cualquier responsabilidad al respecto.

Es cierto que la siguiente estipulación, la séptima, establecía una condición suspensiva al supeditar «la validez y eficacia» del contrato a la obtención por la arrendataria, «con carácter definitivo», de «las licencias, permisos y autorizaciones necesarias para la instalación y explotación de la actividad objeto del contrato», de modo que



el contrato «devendrá inválido, nulo y privado de eficacia obligatoria para las partes» si la citada condición suspensiva no se hubiera cumplido «[t]ranscurridos tres meses desde la firma de este documento»; pero también es cierto que ambas partes decidieron de consuno tener por no puesta esta estipulación al comenzar la ejecución del contrato conforme a lo previsto en la estipulación segunda, es decir, el 1 de octubre de 2004 y, por tanto, antes de haber transcurrido tres meses desde su firma. De hecho, ninguna de las dos partes hace valer esa condición suspensiva ni a su favor ni en contra de la otra parte.

3.ª) No obstante, como quiera que la sentencia recurrida desestima la acción de anulación por considerar caducada la acción, como también decidió la sentencia de primera instancia, y como quiera que el recurso se funda en infracción del art. 1301 CC invocando el interés casacional representado por la jurisprudencia contradictoria de las Audiencias Provinciales que a su vez se funda en la doctrina jurisprudencial de esta Sala, procede dar respuesta a la cuestión jurídica planteada.

4.ª) Según el art. 1301 CC, «[l]a acción de nulidad sólo durará cuatro años», y este tiempo empezará a correr, «[e]n los casos de error, o dolo, o falsedad de la causa, desde la consumación del contrato».

De esta regulación se desprende que el plazo de cuatro años no comienza a correr desde la perfección del contrato, que se produce por el mero consentimiento (art. 1258 CC), sino desde un momento no necesariamente posterior, ya que perfección y consumación pueden coincidir en el tiempo, pero sí conceptualmente distinto en cuanto caracterizado por la ejecución del contrato o cumplimiento por las partes de sus obligaciones contractuales. Así, la sentencia del Pleno de esta Sala 769/2014, de 12 de enero de 2015, declara terminantemente que «el día inicial del cómputo del plazo de ejercicio de la acción no es el de la perfección del contrato, como sostiene la sentencia del Juzgado de Primera Instancia (y no corrige adecuadamente la Audiencia) al afirmar que "la consumación del contrato vendrá determinada por el concurso de las voluntades de ambos contratantes"».

5.ª) Consistente el problema, pues, en determinar cuándo se produce la consumación del contrato a los efectos de que empiece a correr el plazo de cuatro años, su solución no presenta especiales dificultades en los contratos de ejecución instantánea o simultánea, cuando se recibe íntegramente la prestación de la única parte obligada, si el contrato no generó obligaciones recíprocas o, en el caso de las recíprocas, cuando ambas partes contratantes reciben íntegramente de la otra la prestación correspondiente.

En cambio, cuando el contrato sea de tracto sucesivo, e incluso cuando sea de tracto único pero de ejecución diferida en el tiempo, como sucede con el de compraventa con precio aplazado, sí puede presentar dificultades la determinación del momento de su consumación.

6.ª) Estas dificultades se reflejan en la doctrina jurisprudencial de esta Sala que, a su vez, aparece citada en las de las Audiencias Provinciales invocadas en el recurso.

Por un lado, hay sentencias que parecen identificar la consumación del contrato con su agotamiento o completa ejecución de las prestaciones de las partes. Así, la sentencia 145/1897, de 24 de junio (colección legislativa, págs. 723 a 746) declara que «[l]as liquidaciones parciales de un préstamo, como acto de ejecución de contrato a que se refieren, no pueden reputarse actos consumados hasta que se consume el contrato, haciéndose efectiva la obligación del deudor, a menos que contuviera pactos especiales». Y la sentencia 94/1928, de 20 de febrero (colección legislativa, págs. 570 a 583), en relación con un contrato de sociedad por diez años de duración, considera que la consumación no existía «hasta su total extinción», pero no sin distinguir entre perfección, consumación y terminación del contrato para justificar que en el caso examinado coincidían consumación y extinción por ser «varias las compras y los actos a realizar y dependientes algunos de las otras durante el desarrollo del contrato».

Más recientemente la sentencia 569/2003, de 11 de junio, sobre un caso de contrato de renta vitalicia, cita las sentencias de 1897 y 1928 y añade la cita de las sentencias 453/1984, de 11 de julio (consumación, en un contrato de compraventa, como equivalente a «realización de todas las obligaciones», con cita a su vez de las sentencias de 1897 y 1928), 261/1989, de 27 de marzo (la consumación se produce «cuando están completamente cumplidas las prestaciones de ambas partes»), y 243/1983, de 5 de mayo (en un contrato de compraventa con parte del precio aplazada sería posible entender que no se produce mientras no se pague el precio en su totalidad), pero lo hace para descartar que no sea posible el ejercicio de la acción durante la vigencia del contrato.

Por otro lado, hay sentencias aún más recientes que implícitamente no identifican la consumación del contrato con su agotamiento o extinción porque, poniendo el art. 1301 CC en relación con su art. 1969, como también hacía la citada sentencia 569/2003, consideran determinante que se haya podido tener conocimiento del error o el dolo. Así lo hace la ya citada sentencia de Pleno 769/2014, de 12 de enero de 2015, pero no sin puntualizar que la doctrina que sienta se refiere a los contratos bancarios o de inversión que presenten una



cierta complejidad y en virtud de una interpretación del art. 1301 CC ajustada a la presente realidad social, pues «[e]n la fecha en que el art. 1301 del Código Civil fue redactado, la escasa complejidad que, por lo general, caracterizaba a los contratos permitía que el contratante aquejado del vicio del consentimiento, con un mínimo de diligencia, pudiera conocer el error padecido en un momento más temprano del desarrollo de la relación contractual».

7.ª) Pues bien, siguiendo la línea marcada por esta doctrina jurisprudencial más reciente, reiterada por ejemplo en las sentencias 376/2015, de 7 de julio , 489/2015, de 16 de septiembre , y 19/2016, de 3 de febrero , procede declarar que en los contratos de tracto sucesivo que no presenten especial complejidad, como es el caso del arrendamiento litigioso, un arrendamiento de cosa, la consumación se produce, a los efectos del cómputo inicial del plazo de cuatro años establecido en el art. 1301 CC , cuando quien luego alegue el dolo o el error hubiera recibido de la otra parte su prestación esencial; en el caso del arrendatario, la cesión de la cosa por el arrendador en condiciones de uso o goce pacífico (arts. 1544 , 1546 y 1554 CC), pues desde este momento nace su obligación de devolver la finca, al concluir el arriendo, tal como la recibió (art. 1561 CC) y es responsable del deterioro o pérdida que tuviera la cosa arrendada (art. 1563 CC), del mismo modo que el arrendador queda obligado a mantener al arrendatario en el goce pacífico del arrendamiento por todo el tiempo del contrato (art. 1554-3.º CC).

8.ª) De aplicar todo lo antedicho al motivo examinado se desprende que la sentencia recurrida no infringe el art. 1301 CC , pues al margen de que algunas de sus consideraciones sobre el momento de la perfección del contrato, con cita de los arts. 1254 , 1258 y 1257 CC , puedan hacer pensar que identifica consumación con perfección, lo cierto es que al añadir que, «todo lo más», el plazo habría transcurrido «a los cuatro años del comienzo de la vigencia pactada», es decir cuatro años desde el 1 de octubre de 2004, resuelve con acierto al identificar la consumación con el comienzo de la vigencia, entendido como comienzo de la ejecución del contrato, que desde el punto de vista del arrendatario supuestamente víctima del dolo o del error no exigía el pago por él de las correspondientes mensualidades de renta, para el que inicialmente tenía un periodo de carencia de seis meses posteriormente ampliado hasta el 30 de abril de 2005. En consecuencia, producida la consumación del contrato el 1 de octubre de 2004 y presentada la demanda el 1 de julio de 2009, en esta última fecha ya habían transcurrido los cuatro años de duración de la acción.

9.ª) De lo anterior resulta, a su vez, que el pago de la renta por el arrendatario no habría venido sino a extinguir la acción de nulidad por la válida confirmación del contrato (art. 1309 CC), que se produjo tácitamente mediante un abono de la renta que tuvo lugar no solo antes de la denegación de licencia, ya que la renta comenzó a pagarse el 30 de abril de 2005 y la resolución denegatoria de la licencia se notificó al hoy recurrente el 12 de diciembre del mismo año, sino también durante más de un año después de la denegación, pues la sociedad hoy recurrente no dejó de pagar la renta hasta el mes de febrero de 2007, lo que supone toda una reiteración de actos que implicaban necesariamente la voluntad de renunciar al derecho a invocar la causa de nulidad una vez cesado el supuesto error sobre la licencia de actividad, inverosímil por demás a la vista de los términos del contrato.

10.ª) Finalmente, conviene aclarar que la caducidad de la acción de anulación por error o dolo no impide que, en casos distinto del presente, el arrendatario pueda resolver el contrato por incumplimiento del arrendador si el arrendatario se ve perturbado en el uso pacífico de la cosa por causa imputable al arrendador (art. 1556 CC , que utiliza el término «rescisión» en vez de resolución), quedando entonces sujeta la acción de resolución del plazo de prescripción correspondiente.

QUINTO.- *Imposición de costas y pérdida del depósito.*

Desestimado el recurso procede, conforme al art. 398.1 en relación con el art. 394.1, ambos de la LEC , imponer las costas a la parte recurrente, que conforme a la d. adicional 15.ª. 9 LOPJ perderá el depósito constituido.

FALLO

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

1.º- Desestimar el recurso de casación interpuesto por la demandante AlberiteLais S.L. contra la sentencia dictada el 30 de septiembre de 2013 por la Sección 8.ª de la Audiencia Provincial de Madrid en el recurso de apelación n.º 811/2012 .

2.º- E imponer las costas a la recurrente, que perderá el depósito constituido.

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.

Francisco Marín Castán, José Antonio Seijas Quintana

Antonio Salas Carceller Francisco Javier Arroyo Fiestas

Ignacio Sancho Gargallo Francisco Javier Orduña Moreno

Rafael Sarazá Jimena Eduardo Baena Ruiz

Pedro José Vela Torres Xavier O' Callaghan Muñoz

FONDO DOCUMENTAL CENDOJ