



Roj: **STS 4841/2016 - ECLI:ES:TS:2016:4841**

Id Cendoj: **28079110012016100635**

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

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **10/11/2016**

Nº de Recurso: **2694/2014**

Nº de Resolución: **660/2016**

Procedimiento: **Casación**

Ponente: **IGNACIO SANCHO GARGALLO**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **SAP B 8187/2014,**  
**STS 4841/2016**

## **SENTENCIA**

En la Villa de Madrid, a 10 de noviembre de 2016

Esta sala ha visto el recurso de casación interpuesto respecto la sentencia dictada en grado de apelación por la sección 15ª de la Audiencia Provincial de Barcelona como consecuencia de incidente concursal seguido ante el Juzgado de lo Mercantil núm. 3 de Barcelona. El recurso fue interpuesto por la entidad Restaura S.L., representada por el procurador David Martín Ibeas. No se ha personado ante esta Sala la parte recurrida.

Ha sido ponente el Excmo. Sr. D. Ignacio Sancho Gargallo

## **ANTECEDENTES DE HECHO**

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

1. El procurador Javier Segura Zariquiey, en nombre y representación de la entidad Restaura S.L. y Pedro Enrique, administrador concursal de la mencionada entidad, interpuso demanda de incidente concursal ante el Juzgado de lo Mercantil núm. 3 de Barcelona, contra la entidad City Bell S.A., para que se dictase sentencia:

«por la que: A) Declare:

1. La resolución del Contrato de Arrendamiento de local de negocio de 1 de febrero de 1983, de conformidad con lo previsto en el art. 61.2 de la Ley Concursal.

2. La obligación de City Bell de desalojar la finca objeto de arrendamiento; esto es, la planta baja, de la derecha entrando por el portal de la casa, sita en la Plaza Puerta del Sol núm. 9 de Madrid.

3. Que, para el caso de no verificarse la entrega de la posesión de la finca antes referida a favor de la concursada, en el plazo legal que se determine por parte de este Juzgado, se proceda al lanzamiento de City Bell.

B) Condene:

1. A City Bell a estar y pasar por los anteriores pronunciamientos.

2. A City Bell a desalojar la finca objeto del Contrato de Arrendamiento de 1 de febrero de 1983 y para el caso de no cumplimiento por parte de City Bell, de lo anterior, en el plazo legal que considere el Juzgado, se decreto su inmediato lanzamiento.

3. A City Bell a pagar a Restaura S.L. las costas y gastos procesales causados y que se puedan causar en el presente procedimiento en el caso de que se oponga a la pretensión deducida contra él mediante el presente escrito».



2. El procurador Pedro M. Adán Lezcano, en representación de la entidad City Bell S.A., contestó a la demanda y pidió al Juzgado dictase sentencia:

«por la que se desestime la solicitud adversa, absolviendo de la misma a mi mandante, todo ello con expresa condena en costas a la concursada con cargo a la masa».

3. El Juzgado de lo Mercantil núm. 3 de Barcelona dictó sentencia con fecha 19 de septiembre de 2013 , con la siguiente parte dispositiva:

«Fallo: Estimando la demanda interpuesta por la representación en autos de entidad mercantil Restaura S.L. se condena a la mercantil City Bell S.A. y se declara la resolución, en interés del concurso, del contrato de arrendamiento de local de negocio firmado el 1 de febrero de 1983 con la entidad mercantil City Bell S.A. sobre el local sito en la planta derecha del inmueble sito en Madrid, Plaza Puerta del Sol nº 9 de Madrid; declarando la obligación de la demandada de desalojar la finca objeto de arrendamiento y declarando que, en caso de no verificarse la entrega de la posesión a la concursada en el plazo que se determine, se proceda a su lanzamiento. Condenando a la mercantil City Bell S.A. a estar y pasar por dichas declaraciones, a desalojar el inmueble en los plazos y términos legales.

»No hay condena en costas».

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

1. La sentencia de primera instancia fue recurrida en apelación por la representación de la entidad City Bell S.A.

2. La resolución de este recurso correspondió a la Sección 15.<sup>a</sup> de la Audiencia Provincial de Barcelona, mediante sentencia de 30 de junio de 2014 , cuya parte dispositiva es como sigue:

«Fallamos: Estimar el recurso de apelación formulado por la representación procesal de City Bell S.A. contra la sentencia dictada en fecha 19 de septiembre de 2013 , que revocamos. En su lugar acordamos desestimar la demanda formulada por Restaura S.L. y la Administración Concursal contra dicho demandado. Sin imposición de costas en ninguna de las dos instancias y con devolución del depósito constituido para recurrir».

#### **TERCERO.-** *Interposición y tramitación del recurso de casación*

1. El procurador Javier Segura Zariquiey, en representación de la entidad Restaura S.L. interpuso recurso de casación ante la Audiencia Provincial de Barcelona, sección 15.<sup>a</sup>.

Los motivos del recurso de casación fueron:

«1º) Infracción del art. 61.2 de la Ley 22/2003 de 9 de junio, Concursal ».

2. Por diligencia de ordenación 16 de octubre de 2014, la Audiencia Provincial de Barcelona, sección 15.<sup>a</sup>, tuvo por interpuesto el recurso de casación mencionado, y se acordó remitir las actuaciones a la Sala Primera del Tribunal Supremo, con emplazamiento de las partes por término de treinta días.

3. Recibidas las actuaciones en esta sala, comparecen como parte recurrente la entidad Restaura S.L., representada por el procurador David Martín Ibeas. No se ha personado ante esta sala la parte recurrida.

4. Esta sala dictó auto de fecha 13 de enero de 2016 , cuya parte dispositiva es como sigue:

«Admitir el recurso de casación interpuesto por la representación procesal de la sociedad Restaura, S.L., contra la sentencia dictada por la Audiencia Provincial de Barcelona (Sección 15.<sup>a</sup>), con fecha 30 de junio de 2014, en el rollo de apelación n.º 114/2014 , dimanante de los autos de incidente concursal n.º 293/2012 del Juzgado de lo Mercantil n.º 3 de Barcelona».

5. Al no solicitarse la celebración de vista pública, se señaló para votación y fallo el día 27 de octubre de 2016, en que ha tenido lugar.

### **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

#### **PRIMERO.** *Resumen de antecedentes*

1. Para la resolución del presente recurso debemos partir de la relación de hechos relevantes acreditados en la instancia.

Restaura, S.L. fue declarada en concurso de acreedores el 4 de abril de 2012. En ese momento, entre su activo constaba la propiedad de un inmueble sito en Madrid, en la Puerta del Sol núm. 9. El local de la planta baja derecha había sido arrendado a City Bell, S.A. el 1 de febrero de 1983, bajo la legislación de arrendamientos urbanos de 1964, y este contrato estaba en vigor. La renta, con las actualizaciones impuestas



por las disposiciones transitorias de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994, se beneficiaba de la condición de «contrato de renta antigua».

2. En estas condiciones, la concursada (Restaura, S.L.) y la administración concursal solicitaron del juzgado mercantil que conocía del concurso de acreedores que, al amparo del párrafo segundo del art. 61.2 LC, se resolviera el contrato de arrendamiento en «interés del concurso».

Ante la oposición del arrendatario del local, City Bell, S.A., el juez del concurso, mediante un incidente concursal, acordó la resolución del contrato de arrendamiento en «interés del concurso».

Este «interés del concurso» apreciado iba ligado al proyecto que Restaura, S.L. tenía de rehabilitación integral del edificio, lo que facilitaría la continuación de la actividad y el pago de los créditos de sus acreedores. Para ello era necesario resolver los contratos de arrendamiento en vigor. Además, la renta que se cobraba era sensiblemente inferior a la de mercado, sobre todo a la que se podría conseguir tras la rehabilitación. Incluso, añade la sentencia de primera instancia, en el peor de los escenarios, que sería la liquidación, la disposición del inmueble sin contrato de arrendamiento permitiría obtener un precio muy superior.

3. La Audiencia Provincial estimó el recurso de apelación y dejó sin efecto la resolución del contrato. La sentencia de apelación entiende que la facultad resolutoria del art. 61.2 LC no es omnímoda, sino que está sujeta a límites:

«Unos, intrínsecos o naturales, derivados de la propia naturaleza de este derecho y de la manera en que es configurado de acuerdo con la función económica y social que a través de él se trata de realizar, así como los derivados de los principios generales que prohíben el ejercicio abusivo, antisocial o contrario a la buena fe ( art. 7 CC ). Y otros extrínsecos, motivados por la colisión con derechos subjetivos ajenos, en este caso con el derecho del arrendatario a que sea respetada la vigencia de la relación arrendaticia por virtud del derecho a la prórroga forzosa, establecido en su beneficio por una ley tuitiva, y que sólo puede ceder en los supuestos establecidos por dicha ley.

»En la presente colisión de derechos estimamos que el art. 61.2 LC no debe prevalecer ante el derecho adquirido por el arrendatario, reconocido por una ley de carácter tuitivo que atiende a la utilidad pública y al interés social, y que no es posible derogar si no es al amparo de una norma expresa y específica dictada por el legislador que, en casos como el presente, prime el interés del concurso sobre el interés social y general que justifica el *blindaje* otorgado a la posición jurídica del arrendatario mediante la institución de la prórroga forzosa».

Y, añade, como argumento de refuerzo, que:

«si el interés del concurso radica en la ejecución del proyecto de rehabilitación, no se ha justificado que el mismo no pueda llevarse a efecto respetando el derecho arrendaticio y en el marco de las previsiones legales contenidas en la LAU.

»Tampoco se ha justificado que el mantenimiento del contrato resulte perjudicial o gravoso para el concurso en atención a las prestaciones que hayan de realizarse con cargo a la masa; el goce pacífico en la posesión no entraña ese gravamen, y no hay constancia de que la masa deba asumir, a corto o medio plazo, la realización de obras necesarias en el local arrendado».

4. La sentencia dictada en apelación ha sido recurrida en casación por Restaura, S.L., con la aquiescencia de la administración concursal, que también firma el recurso. El recurso se basa en un único motivo.

#### **SEGUNDO. Recurso de casación**

1. Formulación del motivo. El motivo denuncia la infracción del art. 61.2 de la Ley 22/2003, de 9 de junio, concursal. Este precepto permite la resolución de los contratos con obligaciones recíprocas pendientes de cumplimiento por ambas partes al tiempo de declararse el concurso, en interés del concurso. En el presente caso, la resolución del contrato de arrendamiento, sujeto al sistema de prórroga forzosa, redundaría en interés del concurso porque posibilitaría un mayor grado de satisfacción de los acreedores de la concursada. Al respecto, advierte que la renta mensual que se paga actualmente, una vez actualizada, es de 4.860,48 euros, que es muy inferior a la renta que se está pagando en locales de similares características, en aquella misma ubicación (48.689,33 euros).

Frente a lo razonado en la sentencia recurrida, de que el derecho del arrendatario a continuar con el contrato bajo el régimen de prórroga forzosa responde a un derecho amparado por una normativa dictada por razón de utilidad pública e interés social, en el desarrollo del motivo se advierte lo siguiente: «la existencia de un conflicto entre el interés particular del locatario, que no tiene la condición de acreedor, y el interés del concurso, como solución que redundaría en beneficio de la masa pasiva del concurso, debe ser analizada desde la perspectiva



del interés público concursal que ha de imponerse a la relación privada entre el titular del local del negocio y la propiedad». E insiste en que la interpretación sostenida por la sentencia recurrida, sobre la prioridad de los derechos del arrendatario no se acomoda a la realidad social actual, y además esa protección tuitiva ha sido muy matizada por la jurisprudencia.

El recurso entiende que la sentencia de apelación aplica una excepción al régimen del art. 61.2 LC que no contempla la Ley Concursal.

Procede estimar el motivo por las razones que exponemos a continuación.

**2. Estimación del motivo .** A la vista de las razones aducidas por la sentencia recurrida para declarar la improcedencia de la resolución del contrato de arrendamiento de local de negocio, sujeto al régimen denominado de renta antigua y prórroga forzosa, por interés del concurso, debemos examinar a continuación dos cuestiones: i) la primera, si la posibilidad de resolución del contrato en interés del concurso prevista en el art. 61.2 LC puede aplicarse a relaciones arrendaticias de locales de negocio constituidos bajo el régimen de prórroga forzosa del art. 57 LAU 1964 ; y ii) la segunda, de ser aplicable, si en este caso concurren el interés del concurso para la resolución de este contrato.

**3. Régimen legal de la resolución del contrato en interés del concurso .** Con carácter general, el párrafo primero del art. 61.2 LC prescribe que «la declaración de concurso, por sí sola, no afectará a la vigencia de los contratos con obligaciones recíprocas pendientes de cumplimiento tanto a cargo del concursado como de la otra parte». Y, excepcionalmente, el párrafo segundo permite que a instancia del concursado o de la administración concursal, según se haya acordado la intervención o la suspensión de las facultades patrimoniales del deudor concursado, el juez pueda acordar la resolución del contrato al que se refiere el párrafo anterior.

Esta resolución en interés del concurso no se articula como un derecho dispositivo atribuido por la ley a una de las partes, en concreto de quien represente a la masa del concurso (el concursado o la administración concursal), sino como una decisión judicial en ausencia de acuerdo entre las partes. Acuerdo entre las partes que se refiere tanto a la resolución como a sus consecuencias o efectos, que según la Ley son la liquidación de la relación contractual y la indemnización de los daños y perjuicios que la resolución hubiera podido ocasionar a la parte *in bonis* , que deberá satisfacerse con cargo a la masa.

**4.** El art. 61.2.II LC no establece ninguna excepción a la aplicación de esta resolución en interés del concurso, sin que, por otra parte, el contrato litigioso siga tutelado por un régimen legal tuitivo que lo impida.

Es cierto que cuando se concertó, en 1983, el contrato de arrendamiento de local de negocio, sobre el local sito en el edificio de la Puerta del Sol núm. 9, estaba sujeto a un régimen de prórroga forzosa por ser anterior al Real Decreto Ley 2/1985. Este régimen podía calificarse de especialmente tuitivo de los derechos del arrendatario.

Sin embargo, la situación cambió con la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, que acabó con el régimen de prórroga forzosa, sin perjuicio del régimen transitorio respecto de la actualización de rentas y la duración de los contratos. En concreto, y por lo que ahora interesa, en el caso de los contratos de arrendamiento de local de negocio concertados con personas jurídicas, como arrendatarias, el apartado 4 de la disposición transitoria 3ª de la reseñada Ley estableció, en el mejor de los casos, un plazo máximo de 20 años a contar desde la entrada en vigor de la Ley, que se cumplió el 31 de diciembre de 2014.

No se discute ahora la concreta duración de este contrato, sino si estaba sujeto a una normativa especialmente tuitiva que justificara su exclusión del régimen previsto en el art. 61.2 LC. A estos efectos, hemos de concluir que si bien este contrato cuando se constituyó estaba sujeto a un régimen especialmente tuitivo, este régimen cambió con la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, sin perjuicio de que para compensar a los arrendatarios se les reconociera un especial régimen transitorio.

De este modo no cabía excluir el contrato litigioso de la posibilidad de que se acordara judicialmente la resolución en interés del concurso del arrendador.

Los derechos reconocidos por la ley al arrendatario en las disposiciones transitorias, y en concreto el relativo a continuar durante el tiempo que le corresponda, pueden ser tenidos en cuenta para evaluar los daños y perjuicios que la resolución anticipada le puede reportar, y que deberían ser compensados económicamente con cargo a la masa.

No existe, como argumenta la Audiencia, un ejercicio abusivo o antisocial del derecho, ni tampoco es contrario a la buena fe, sin perjuicio de que la valoración del interés del concurso tenga que tener en cuenta la contrapartida que puede conllevar la compensación del perjuicio que la resolución puede reportar al arrendatario, como veremos a continuación.



5. No existe duda de que el contrato que tanto la administración concursal como la concursada pretenden que se resuelva en interés del concurso, al amparo del precepto invocado ( art. 61.2.II LC ), es un contrato de tracto sucesivo, un arrendamiento de local de negocio, que estaba pendiente de cumplimiento por ambas partes, por la concursada, que era la arrendadora, y por la arrendataria (parte *in bonis* ). Con ello se cumple el presupuesto legal para que pueda proponerse la resolución en interés del concurso, sin perjuicio de la valoración que el tribunal haga de su procedencia.

En síntesis, el interés invocado en la solicitud de resolución dirigida al juzgado se apoyaba en dos circunstancias. La primera que el contrato de arrendamiento de local de negocio, como consecuencia de haberse constituido bajo un régimen de renta antigua y prórroga forzosa, a pesar de la actualización de las rentas impuesta por la LAU de 1994, generaba una renta mensual desproporcionadamente inferior a la que se viene cobrando en locales de características similares, en aquella zona (la Puerta del Sol de Madrid). En concreto, se afirmaba que la renta mensual actualizada era de 4.860,48 euros, cuando el alquiler de un local de similares características (ubicación y superficie), sito en las cercanías de la Puerta del Sol, podría comportar la obligación de pago de una renta mensual de 48.689,33 euros.

La segunda circunstancia que este contrato de arrendamiento impedía el desarrollo de un proyecto de rehabilitación del edificio, mediante la unificación de toda la planta (donde se halla el local objeto de litigio), que permitiría incrementar el rendimiento de su explotación.

6. «El interés del concurso» es un parámetro fijado por la ley para que el tribunal pueda apreciar, en cada caso, sobre la procedencia de la resolución de un contrato de estas características.

Es cierto que «el interés del concurso» se refiere a lo que mejor convenga a la finalidad perseguida con el concurso de acreedores, que es la satisfacción de los créditos y la continuación de la actividad empresarial del deudor concursado. Este interés legitima que el juez autorice al concursado a que se desligue de la relación contractual. Pero, al mismo tiempo, ello no supone que se obvien los derechos de la contraparte, pues el precepto expresamente prevé, como un efecto de la resolución, que además de la liquidación de la relación contractual, se pueda acordar con cargo a la masa la indemnización de los daños y perjuicios que para la parte *in bonis* pueda representar la resolución.

En la sentencia 189/2016, de 18 de marzo , afirmamos que la indemnización de daños y perjuicios no es una consecuencia necesaria e ineludible de la resolución del contrato en cuestión, sino que en cada caso debe apreciarse si han existido los daños y perjuicios, y la cuantificación de la indemnización:

«La dicción literal del precepto muestra que la indemnización de los daños y perjuicios con cargo a la masa no es una consecuencia necesaria e ineludible de la resolución del contrato por convenir al interés del concurso. Es necesario realizar un enjuiciamiento tanto fáctico como jurídico, esto es, es necesario valorar si aplicando la regulación contractual establecida en el contrato a las circunstancias fácticas concurrentes, la resolución que resulta del régimen excepcional contenido en el art. 61.2 de la Ley Concursal determina la procedencia de indemnizar daños y perjuicios, y si efectivamente tales daños y perjuicios se han producido».

Como esta indemnización está anudada a la eventual resolución del contrato, nada impide que podamos tener en consideración esta previsión legal, que reconoce el derecho de la parte *in bonis* a percibir la indemnización de los daños y perjuicios que la resolución le pudiera reportar, a la hora de sopesar la existencia del «interés del concurso».

La previsión de la eventual indemnización para la parte *in bonis* , que tiene como presupuesto que la resolución le haya reportado daños y perjuicios, pone en evidencia que el interés del concurso puede legitimar la resolución del contrato, pero no puede obviar el perjuicio que esta resolución puede reportar a la contraparte, que se traduce en una indemnización con cargo a la masa.

A este respecto, en relación con la primera circunstancia alegada para justificar el interés del concurso, existe una correlación entre el incremento que por rentas podría tener la arrendadora si se resuelve anticipadamente el contrato, con el perjuicio que esta resolución anticipada le reportaría al arrendatario, que tendría que pagar una renta mayor a la que viene pagando, durante el tiempo en que, si no fuera por la resolución anticipada, estaría vigente el contrato.

Por ello, propiamente, por esta primera circunstancia no existe interés del concurso, pues el incremento de rentas que se supone que se alcanzaría con la resolución del contrato (la diferencia entre la renta que cobra del arrendatario actual y lo que podría cobrar según el mercado) es equivalente con el perjuicio que la resolución anticipada le reportaría al arrendatario (la diferencia entre la renta que paga y la que debería de pagar para mantenerse en un local de esas características en esa zona). Dicho de otro modo, de forma estimativa, la evaluación económica del beneficio que se piensa obtener con la resolución coincidiría con el perjuicio que la resolución ocasionaría al arrendatario, que debería ser indemnizado con cargo a la masa.





7. Cuestión distinta es la segunda circunstancia. Se aduce que existe un proyecto para modificar la distribución de locales del inmueble, que permitiría la unión de espacios, lo que conllevaría una revalorización del espacio destinado a local, y por ello generaría un incremento de las rentas que podrían cobrarse.

Esta segunda circunstancia sí que apunta a un beneficio suplementario, que no se corresponde con un correlativo y equivalente (desde el punto de vista de su evaluación económica) perjuicio para el arrendatario. Si la resolución del contrato permite llevar a cabo una operación de transformación interior del inmueble que revalorizaría su explotación arrendaticia, existe interés del concurso porque redundará en un incremento de la masa activa.

8. Procede, por tanto, la estimación en parte del recurso de apelación. Declaramos la procedencia de la resolución del contrato en interés del concurso, para el caso en que no estuviera ya resuelto por expiración del término (legal, previsto en la reseñada disposición transitoria de la LAU 1994) y la arrendadora siguiera interesada en hacer efectiva la resolución. Y reconocemos, en caso de que se haga efectiva la resolución anticipada, el derecho de la arrendataria a ser indemnizada, con cargo a la masa o de quien se hubiera subrogado en el contrato de arrendamiento, de los perjuicios derivados de la resolución anticipada del contrato de arrendamiento.

El importe de esta indemnización se fijará en ejecución de sentencia, a partir de las siguientes bases: la diferencia entre el importe de la última renta mensual actualizada (4.860,48 euros) y la que el arrendador manifiesta que se paga en un local de esas características y ubicación (48.689,33 euros); por los meses que todavía restaran entre la resolución anticipada -si llega a haberla- y el término que conforme a las normas transitorias de la LAU 1994 correspondiera a este contrato para continuar con el régimen anterior de prórroga forzosa.

#### **TERCERO. Costas**

1. Estimado el recurso de casación, no procede hacer expresa condena en costas ( art. 398.2 LEC ).
2. Estimado en parte en recurso de apelación, tampoco imponemos las costas a ninguna de las partes ( art. 398.2 LEC ).
3. Estimada en parte la demanda de incidente concursal, no imponemos las costas a ninguna de las partes ( art. 394 LEC ).

#### **FALLO**

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

1º Estimar en parte el recurso de casación formulado por Restaura, S.L. contra la sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona (sección 15ª) de 30 de junio de 2014 (rollo núm. 114/2014 ), cuya parte dispositiva dejamos sin efecto. 2º Estimar en parte el recurso de apelación formulado por City Bell, S.A. contra la sentencia del juzgado mercantil núm. 3 de Barcelona de 19 de septiembre de 2013 (incidente concursal 293/2012), en el sentido de confirmar la sentencia de primera instancia respecto de la procedencia de la resolución anticipada del contrato de arrendamiento en interés del concurso, y dejar sin efecto lo dispuesto sobre la indemnización de daños y perjuicios. En su lugar declaramos: i) la procedencia de la resolución en interés del concurso del contrato de arrendamiento, constituido el 1 de febrero de 1983 a favor de City Bell, S.A., sobre el local de la planta baja derecha del inmueble sito en la Puerta del Sol núm. 9 de Madrid, para el caso en que no estuviera ya resuelto por expiración del término (legal, previsto en la reseñada disposición transitoria de la LAU 1994) y la arrendadora siguiera interesada en hacer efectiva la resolución. ii) y, en caso de que se haga efectiva la resolución anticipada, el derecho de la arrendataria a ser indemnizada, con cargo a la masa o de quien se hubiera subrogado en el contrato de arrendamiento, de los perjuicios derivados de la resolución anticipada del contrato de arrendamiento, cuyo importe se determinará en ejecución de sentencia conforme a las siguientes bases: la diferencia entre el importe de la última renta mensual actualizada (4.860,48 euros) y la que el arrendador manifiesta que se paga en un local de esas características y ubicación (48.689,33 euros); por los meses que todavía restaran entre la resolución anticipada -si llega a haberla- y el término que conforme a las normas transitorias de la LAU 1994 correspondiera a este contrato para continuar con el régimen anterior de prórroga forzosa. 3º No imponer a ninguna de partes las costas generadas en primera y segunda instancia, ni tampoco las del recurso de casación.

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

Así se acuerda y firma.