

ARRENDAMIENTO DE LOCAL CON PACTO DE INDEMNIZACIÓN POR DESISTIMIENTO UNILATERAL DEL ARRENDATARIO

(Comentario a la STS, Sala de lo Civil, de 27 de septiembre de 2013)¹

Casto Páramo de Santiago

Fiscal (Fiscalía Provincial de Madrid)

EXTRACTO

El contrato de arrendamiento suscrito por los litigantes por una duración de quince años preveía expresamente la posibilidad de desistimiento anticipado y unilateral del arrendatario, para lo cual debía ponerlo en conocimiento de la arrendadora con una determinada antelación e indemnizarle en una mensualidad de renta por cada año que quedara por cumplir. En el documento de entrega de llaves la arrendadora se limitó a aceptar la restitución del inmueble como consecuencia de la mencionada previsión contractual, pero no renunció a los derechos que la cláusula contractual preveía en caso de desistimiento unilateral del contrato del arrendatario. El valor del silencio como expresión del consentimiento ha de tomarse en consideración no solo la recepción de la comunicación del abandono del inmueble arrendado y entrega de llaves, sino los actos concomitantes que permitan entender debidamente probado el consentimiento tácito. La Sala ha declarado con reiteración que la renuncia de derechos no puede apoyarse en actos que no sean clara e inequívocamente expresivos de ella.

Palabras claves: arrendamientos urbanos, local de negocios, duración y desistimiento unilateral.

Fecha de entrada: 03-04-2014 / Fecha de aceptación: 03-04-2014

¹ Véase el texto de esta sentencia en <http://civil-mercantil.com/>.

En la sentencia del Supremo que resuelve el recurso, se observa una discrepancia entre lo dicho por el Juzgado de 1.^a Instancia y la Audiencia Provincial. Por un lado, inicialmente se desestimó la demanda por entender que el contrato celebrado fue resuelto por mutuo disenso, pues entendía que la arrendadora admitió la resolución y terminación del contrato por lo que no podía realizar reclamación alguna. El contrato de arrendamiento tenía una duración de quince años y, como consecuencia de una condena del arrendatario al cierre del negocio si no se realizaba obras de insonorización, este procedió a la entrega de las llaves al arrendador y a la firma de un documento por ambos dando por terminado el contrato de arrendamiento. El juzgado entendió como expreso del consentimiento la entrega de llaves así como la firma del documento por ambos, y consideraba que ello reflejaba el consentimiento del arrendador al aceptar la entrega de las llaves y la terminación del contrato. Además, argumentaba que lo vendió pocos meses después y que la demanda la presentó transcurridos varios años.

Sin embargo, la Audiencia revocó dicha sentencia entendiendo que no era posible entender el consentimiento del arrendador de tales hechos y la renuncia a la indemnización pactada. Resulta claro que no puede tener virtualidad la firma del recibí del arrendador, pues para ello ha de aparecer de manera clara la renuncia a ejercer los derechos contenidos en el contrato y ello no se desprende del documento referido.

Por un lado, debe indicarse que la Ley de Arrendamientos Urbanos no contempla el desistimiento unilateral del arrendatario, tampoco impide el mutuo disenso, bien por pacto que pudieran alcanzar los contratantes para, después de perfeccionado el contrato, acordar dejarlo sin efecto, con las consecuencias que libremente pudieran convenir y con los límites del artículo 1.255 del Código Civil, bien por recíproco abandono de sus posiciones contractuales evidenciado por actos coetáneos o posteriores, siendo ocasión de señalar aquí que el mutuo disenso, aunque no aparece previsto en el artículo 1.156 del Código Civil, viene admitiéndose por la jurisprudencia, que lo configura como una hipótesis de extinción o resolución contractual por retractación bilateral que determina una ineficacia sobrevenida por causa también sobrevenida y que, como señala la Sentencia del Tribunal Supremo de 25 de octubre de 1999, se puede manifestar de forma conjunta, mediante pacto o por concurrencia de disentimientos unilaterales derivados de manifestaciones explícitas o de hechos de significación inequívoca.

También ha de tenerse en consideración el artículo 1.256 del Código, que dispone que «la validez y el cumplimiento de los contratos no pueden dejarse al arbitrio de uno de los contratantes». Por tanto, la subsistencia y la ejecución de los derechos y las obligaciones nacidas de un contrato no pueden nunca quedar al arbitrio de una de las partes contratantes. De tal manera que, ante un negocio jurídico perfeccionado pero no agotado, al quedar pendiente de ejecución alguno de sus efectos jurídicos, la declaración unilateral de voluntad de una sola de las partes

contratantes, por la que pone en conocimiento de la otra parte contratante que desiste de la relación jurídica nacida del contrato, no produce la extinción o resolución de esa relación jurídica, que continuará subsistente. Y si, como es lógico y normal, la parte contratante que ha hecho esa declaración unilateral de voluntad de desistimiento la hace efectiva y se aparta de la relación jurídica nacida con el contrato, nos encontraríamos ante un incumplimiento obligacional que facultaría a la otra parte para el ejercicio de la acción de cumplimiento del contrato o la acción resolutoria de la relación jurídica nacida del mismo, así como, en ambos casos, la indemnizatoria de los daños y perjuicios que se le hubieran ocasionado con el desistimiento unilateral. Y esta indemnización de daños y perjuicios comprenderá no solo el valor de la pérdida que haya sufrido, sino también el de la ganancia que haya dejado de obtener. Es decir, el daño emergente, por el que se entiende la privación por el acreedor del incremento que en su patrimonio se debería haber producido, representado por el valor de la prestación que falta o en lo que falte si es defectuosa, y el lucro cesante, esto es, la ventaja patrimonial cuya adquisición por el acreedor ha sido frustrada, precisamente, por el incumplimiento: el incremento patrimonial neto que el dañado habría conseguido mediante el empleo de la prestación incumplida. Por otro lado, la propia ley expresamente atribuye *ex lege* a ambas partes contratantes o a una sola de ellas la facultad de desistimiento unilateral. En este caso, el ejercicio de la facultad de desistimiento unilateral por la parte contratante que la tenga atribuida produce la automática extinción (con efectos *ex nunc* sin determinar una eficacia retroactiva) de la relación jurídica nacida del contrato, debiendo estarse, en cuanto a las consecuencias jurídicas derivadas de este desistimiento unilateral (como por ejemplo una posible indemnización), a lo dispuesto en la propia ley que atribuye la facultad de desistimiento.

Así, el artículo 4.3 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, dispone que los arrendamientos para uso distinto del de vivienda se rigen por la voluntad de las partes o, en su defecto, por lo dispuesto en el Título III de dicha ley y, supletoriamente, por lo dispuesto en el Código Civil, que en el artículo 11 recoge el desistimiento del contrato.

La cláusula del contrato, a la vista de la sentencia, es patente y clara, por tanto cuando los términos de una cláusula contractual son claros, sin ofrecer duda racional de la intención de las partes contratantes, ha de estarse, como señala la regla preferente de interpretación del artículo 1.281 del Código Civil, a su sentido literal.

Los actos del arrendador no pueden ser considerados como aceptación o consentimiento tácito. No puede decirse que estemos ante un supuesto de mutuo disenso, resolución mutuamente aceptada. No puede decirse que estemos ante un caso de renuncia de los derechos derivados del contrato suscrito, sino ante una recepción de las llaves y la firma del documento donde consta la finalización del contrato, pero sin que eso suponga que ante un contrato de 15 años consienta la pérdida de la renta pactada y de la indemnización convenida en caso de desistimiento unilateral, pues no consta que fuera así. En este caso se estaría ante un supuesto en que, sin pruebas reales de la venta posterior o de otras cuestiones, se estaría a la sola voluntad del arrendatario para considerar resuelto el contrato, pues el resto de hechos no revelan actos concluyentes del arrendador en tal sentido.

Ese consentimiento puede prestarse expresa o tácitamente, superando el mero conocimiento, ya que como reconoce el Tribunal Supremo «conocimiento» no equivale a «consentimiento» (entre otras, Sentencias de 16 de octubre de 1964 y 10 de marzo de 1995). Por otra parte, la Sentencia de 9 de noviembre de 1959 determina que el conocimiento, acto de valor lógico sometido a las leyes del pensar, no es identificable con el consentimiento, acto de valor volitivo o de voluntad gobernado por el derecho; conforme a la Sentencia de 25 de enero de 1961, el consentimiento tácito exige la realidad de un acto que ponga de relieve el deseo o voluntad del agente, no teniendo tal alcance el mero conocimiento que es enterarse de algo, pero sin permiso o conformidad; el consentimiento puede prestarse de forma expresa o tácita, si bien esta requiere que sea clara, terminante e inequívoca, dice la Sentencia de 8 de febrero de 1964; las Sentencias de 10 y 14 de junio de 1963 hablan de los actos claros e inequívocos o concluyentes (*facta concludentia*).

Por tanto, no cabe considerar que exista un consentimiento tácito por parte del arrendador a la resolución del contrato por el mero hecho de que aceptara la entrega de las llaves sin hacer ninguna reserva al respecto, pues lo cierto es que, ante la firme decisión del arrendatario de hacerle tal entrega y de abandonar el local, nada podía hacer aquel, salvo hacerse cargo del mismo. En definitiva, ante la actitud del arrendatario de dar por resuelto el contrato, el arrendador no tuvo otra opción que la de aceptar dicha resolución unilateral, pero sin que ello supusiera aceptación alguna de las consecuencias jurídicas que se derivan de la misma. De ahí que haya ejercitado en este procedimiento la correspondiente acción de indemnización de daños y perjuicios y reclamación de rentas por falta de pago. Por lo demás, tampoco abona la tesis del arrendatario el hecho de que la arrendadora no le hiciera reclamación alguna hasta la presentación de la demanda, pues, en tanto no opere el tiempo necesario para la prescripción de la acción, es muy dueño de ejercitar su derecho cuando tenga por conveniente y además pudo esperar ese tiempo a fin de cuantificar la cantidad a reclamar.

Resulta a todas luces evidente que no existió mutuo disenso ni consentimiento tácito, que la actuación del arrendatario reflejaba un comportamiento que determinaba el desistimiento unilateral con las consecuencias que recogía el contrato, que recogía unos derechos para el arrendador que en ningún momento fueron objeto de renuncia expresa, clara y patente por su parte.