

CIVIL

ARRENDAMIENTOS URBANOS:  
DESISTIMIENTO UNILATERAL  
(CASO PRÁCTICO)

Núm.  
104/2006

M.<sup>a</sup> DEL MAR CABREJAS GUIJARRO  
*Magistrada*

### ENUNCIADO

Habiéndose concertado un contrato de arrendamiento sobre una vivienda de Madrid por el plazo de un año, la arrendataria comunica a la arrendadora con un mes de antelación su intención de abandonar la vivienda transcurridos seis meses por haber conseguido un trabajo en otra ciudad y tener que trasladarse. El arrendador solicita indemnización por los daños y perjuicios causados.

### CUESTIONES PLANTEADAS:

Procedencia de la indemnización solicitada por el desistimiento unilateral del arrendatario.

### SOLUCIÓN

La Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU) de 1994 regula en su artículo 11, los supuestos de contratos de arrendamientos de vivienda con una «duración pactada» «superior» a cinco años, que si el contrato hubiere «durado» ya al menos cinco años, el inquilino pueda desistir unilateralmente incluso sin indemnización alguna si preavisa con dos meses de antelación, salvo que las partes hubiesen convenido en estos contratos una indemnización hasta el máximo previsto por el párrafo segundo del citado artículo.

Por otro lado, para los contratos con una duración pactada inferior a los cinco años o de cinco años, cual es el caso, nada se contempla en la Ley respecto de la posibilidad de las partes para desistir unilateralmente del contrato, ni han pactado la posibilidad de desistir unilateralmente con o sin indemnización.

La Audiencia Provincial (AP) de Madrid (Sección 21.<sup>a</sup>), en Sentencia de 20 de marzo de 2001, realizó un resumen de los supuestos de desistimiento unilateral por una de las partes contratantes regulados en nuestro Ordenamiento:

«I. Dispone el artículo 1.256 del Código Civil (CC) que “la validez y el cumplimiento de los contratos no pueden dejarse al arbitrio de uno de los contratantes”. Es decir, que 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 contrato, nos encontraríamos ante un incumplimiento obligacional que facultaría a la otra parte contratante para el ejercicio de la acción de cumplimiento del contrato o la 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 de la otra parte contratante (arts. 1.101 y 1.124 del CC). Y esta indemnización de daños y perjuicios comprenderá no sólo el valor de la pérdida que haya sufrido, sino también el de la ganancia que haya dejado de obtener (art. 1.106 del CC). Es decir, el daño emergente (*damnum emergens*), 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 (*lucrum cessans*), 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.

II. La reseñada doctrina general encuentra tres excepciones en las que el desistimiento unilateral de una de las partes contratantes sí produce la extinción o resolución de la relación jurídica nacida del contrato. Las tres excepciones son las siguientes:

- 1.<sup>a</sup> Cuando en el negocio jurídico constitutivo de la obligación se reconoce expresamente 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 reconocida 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 (así una posible indemnización) a lo pactado por las partes contratantes.
- 2.<sup>a</sup> Cuando 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 automá-

tica 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 (así una posible indemnización), a lo dispuesto en la propia ley que atribuye la facultad de desistimiento. Dentro del CC se atribuye esta facultad de desistimiento unilateral en los artículos 1.594 (permite que el *dominus operis* pueda desistir por su sola voluntad de la construcción de la obra contratada), 1.700, número 4.º, 1.705 (en materia de contrato de sociedad permiten que la disolución de la sociedad se produzca por la voluntad o por la renuncia de uno de los socios) y 1.732, números 1.º y 2.º (considera posible que la relación entre mandante y mandatario se extinga a virtud de la decisión de revocación del mandante o de la renuncia del mandatario).

- 3.<sup>a</sup> Cuando se trata de relaciones obligatorias duraderas que carecen de un plazo contractual de duración y que se encuentran fundadas en la recíproca confianza que las partes se merecen. En este caso el principio de que la subsistencia y la ejecución de una obligación no puede dejarse al arbitrio de una de las partes contratantes choca frontalmente con la exigencia de que una vinculación obligatoria no sea nunca indefinida, ni mucho menos perpetua, y la imposibilidad de mantener vigente una relación jurídica fundada en la recíproca confianza cuando ésta ha desaparecido. Por lo que en este caso el ejercicio de la facultad de desistimiento unilateral por cualquiera de las partes contratantes produce la automática extinción (con efectos *ex nunc* sin determinar la eficacia retroactiva) de la relación jurídica nacida del contrato, siendo, en ausencia de acuerdo entre las partes, los tribunales de justicia los que decidirán si procede una indemnización y su cuantía.

Pues bien, es claro y evidente que el desistimiento unilateral de una de las partes de un contrato de carácter bilateral ha de tener consecuencias, habiéndose ofrecido por la doctrina tres soluciones; en primer lugar, la aplicación de lo establecido en el artículo 56 de la LAU de 1964; en segundo lugar, la aplicación de lo establecido en el artículo 11 de la LAU de 1994; y, en tercer lugar, la aplicación de la doctrina general del desistimiento en los negocios jurídicos bilaterales.

Pues bien, no existe posibilidad de aplicar regulación alguna de la LAU de 1964, en tanto derogada por la LAU de 1994; no es posible aplicar lo regulado en el artículo 11 de la LAU de 1994, en tanto contemplada para un supuesto específico, cual es el de los arrendamientos concertados por plazo superior a cinco años.

Es por ello que de manera uniforme procede aplicar la doctrina general del desistimiento en los negocios jurídicos bilaterales (AP de Madrid, Sección 21.<sup>a</sup>, Sentencia de 20 de marzo de 2001).

Según la AP de Asturias (Sección 7.<sup>a</sup>), Sentencia de 8 de abril de 2002, como resulta del artículo 27, son de aplicación las reglas generales de las que se desprende (arts. 1.124 y 1.258 del CC) que si las partes no hubieren pactado otra cosa, el inquilino puede compeler al arrendador a que le mantenga en el goce de la cosa y el arrendador puede compeler al inquilino a que le siga pagando la renta en tanto no se cumple el plazo libremente estipulado, situación que puede perdurar en tanto éste no expire, pues

es criterio jurisprudencial asentado que el inquilino, por lo que aquí atañe, no puede dejar sin efecto unilateralmente el plazo pactado que es ley entre ambas partes contratantes (art. 1.091 del CC).»

El pago de los gastos ocasionados y las rentas que se habrían devengado hasta la fecha final de duración del contrato, aparece como suma adecuada de indemnización de daños y perjuicios, siempre que para este último concepto no conste que la parte arrendadora contrató con otro arrendatario antes de finalizar dicho plazo.

#### SENTENCIAS, AUTOS Y DISPOSICIONES CONSULTADAS:

- Código Civil, arts. 1.101, 1.124, 1.256, 1.258, 1.700, 1.705 y 1.732.
- Decreto 4104/1964 (TRLAU), art. 56.
- Ley 29/1994 (LAU), art. 11.
- AP de Madrid, en Sentencia de 20 de marzo de 2001 (Secc. 21.<sup>a</sup>), y Asturias, en Sentencia de 8 de abril de 2002 (Secc. 7.<sup>a</sup>).