

ARRENDAMIENTOS. El desistimiento del contrato de local de negocio. El desistimiento del contrato de local de negocio por el inquilino llevará aparejado la penalización pactada o el pago de las rentas que falten por cumplir.

Cuando hablamos del desistimiento del contrato de local de negocio, nos estamos refiriendo al supuesto, por otro lado frecuente, de la conducta del arrendatario que no quiere o puede continuar con el local alquilado incumpliendo la duración pactada por las partes.

Nos vamos a referir en este artículo a los contratos de arrendamiento de local de negocio suscritos a partir del 1 de enero de 1995, es decir sujetos a la Ley de Arrendamientos Urbanos 29/1994 de 24 de noviembre (LAU 29/94).

Lo primero que he de decir, es que la LAU 29/94 deja plena libertad a los contratantes para establecer los pactos que consideren oportunos respecto a la duración del arrendamiento de local de negocio (a diferencia de lo que ocurre con las vivienda), por lo que ambas partes pueden acordar el plazo que decidan. El artículo 1.255 del Código Civil dispone: " Los contratantes pueden establecer los pactos que tengan por conveniente, siempre que no sean contrarios a la leyes, a la moral ni al orden público".

La duración del contrato, como cualquier otro pacto, tiene suma importancia, puesto que acordado un tiempo determinado, no cabe en un principio que alguna de las partes incumpla lo pactado. Si el arrendatario abandona antes de ese tiempo, se denomina "desistimiento". Los contratos están para cumplirse en todos sus extremos, por tanto, ha de cumplirse con la duración convenida. El artículo 1.256 del Código Civil dispone al respecto que " La validez y el cumplimiento de los contratos no pueden dejarse al arbitrio de uno de los contratantes".

Sentados estos principios básicos del Derecho, traslademos estas cuestiones al desistimiento del contrato de local de negocio por el arrendatario que no desea continuar con el alquiler incumpliendo de este modo la duración pactada.

Situaciones habituales que se pueden dar:

1º.- Hay que ver si en el contrato de arrendamiento se pactó la posibilidad de desistimiento del contrato de local de negocio a favor del arrendatario. O dicho de otra manera, si figura pactado en el contrato que el inquilino puede irse antes del tiempo de duración convenido. Si es así, nada impide que el contrato se extinga, puesto que está previsto por la “libertad de pactos” el desistimiento del inquilino. Solo deberá cumplir el arrendatario, si se hubiere convenido, los plazos de preaviso para desistir.

2º.- Si en el contrato estaba previsto el desistimiento del contrato de local de negocio a favor del inquilino pero pagando una indemnización por desistir antes del plazo, habrá que cumplir con dicha cláusula. En este caso, se entendería que es NO ES UNA CLAUSULA PENAL.

3º.- En el contrato de arrendamiento de local de negocio no se ha previsto el derecho de desistimiento a favor del inquilino pero sí se ha hecho constar una cláusula en la que para el supuesto de que el inquilino desista o no cumpla con el plazo de duración deberá indemnizar en la cantidad xxxxx de euros o la de pagar xxxx mensualidades de renta. En este caso, se considera esta estipulación como una CLAUSULA PENAL, y por tanto le permite al Juez moderarla. En estos casos el arrendador puede optar por dos caminos:

- A) Una vez tenga noticia del desistimiento del contrato de local de negocio que pretende el inquilino, puede comunicarle su oposición a dicha decisión y exigirle el cumplimiento del contrato.
- B) Exigirle una indemnización de daños y perjuicios por la resolución unilateral del contrato conforme a lo estipulado, aunque ya digo, si se considera clausula penal el Juzgado puede moderarla.

4º.- En el contrato de arrendamiento de local no se ha mencionado nada respecto del desistimiento ni tampoco de la indemnización por los perjuicios que se produzcan si el arrendatario deja el contrato antes del tiempo pactado. En estos casos, puede ocurrir dos cosas en el supuesto de que el inquilino abandone antes de tiempo:

- a) Si no se acreditan por el arrendador perjuicios concretos, el Tribunal Supremo entiende que cabrá una indemnización por resolución anticipada de una mensualidad de renta por cada año que reste por cumplir. Vienen aplicando por analogía lo dispuesto en el art. 11.2 de la LAU para las viviendas.
- b) Si se acreditan perjuicios de “mayor calado” por esa resolución anticipada, el Tribunal Supremo en sentencia de 11.02.2016 ha confirmado una indemnización de 5 mensualidades de renta por cada año que restaba por cumplir.

Ahora bien, debido a la acuciada crisis, ha habido un incremento de situaciones en las que el arrendatario se ha encontrado con la imposibilidad de continuar con su negocio y por tanto, se encuentra con la necesidad de resolver de forma anticipada y unilateral el contrato de arrendamiento.

La cuestión que tratamos en este artículo es si el arrendatario puede encontrarse con que el arrendador le puede exigir el cumplimiento del contrato y si, además le puede solicitar una indemnización por los daños derivados de la resolución de dicho contrato.

Siempre que no haya nada estipulado en las cláusulas del contrato, la ley aplicable será la general que rige en todos los contratos, es decir, las normas dispuestas en el Código Civil y, más concretamente en sus artículos 1.091, 1.101, 1.124, 1.256, 1.258, 1.565 y 1.568.

Dicho lo anterior, conforme a la aplicación de los artículos anteriormente indicados del Código Civil, el arrendatario debe saber que el arrendador tiene dos opciones:

- (i) puede exigir el cumplimiento del contrato hasta su finalización, en base a lo establecido en el Código Civil, que considera que con relación al arrendamiento de fincas rústicas y urbanas, si se ha hecho por tiempo determinado, concluye el día prefijado para ello
- (ii) puede solicitar resolución del contrato si existe incumplimiento del arrendatario, con el resarcimiento de daños y perjuicios y abono de intereses.

La base jurídica en la que apoyar el derecho del arrendador a solicitar el cumplimiento del contrato o bien la resolución del mismo es diversa.

Primera base jurídica: los artículos 1.101 y 1.124, en concordancia con el 1.568, del Código Civil puesto que otorgan este derecho al perjudicado en la relación contractual – el arrendador- , siempre que el arrendatario no haya cumplido sus obligaciones

Segunda base jurídica: conforme al artículo 1.256 del Código Civil, por el cual, la validez y el cumplimiento de los contratos no pueden dejarse al arbitrio de uno solo de los contratantes, pues, de lo contrario se estaría permitiendo al arrendatario poner fin al arrendamiento a su conveniencia e interés.

Tercera base jurídica: conforme a jurisprudencia existente. Así mismo debemos insistir, en apoyo de nuestra opinión sobre la viabilidad de exigir el cumplimiento integro del contrato, en el carácter y fuerza del Código Civil, por la que el contratante que ha cumplido sus obligaciones está legitimado a exigir el cumplimiento, y no al revés.

A la vista de lo anterior, no cabe el desistimiento unilateral del arrendatario sin consentimiento del arrendador, salvo que esté prevista en el contrato esa posibilidad, por lo que es posible que el arrendador ejercite el derecho a exigir el cumplimiento contractual.

¿Y si el arrendatario no pudiera materialmente cumplir el contrato? Es decir, si la obligación de hacer, consistente en el cumplimiento forzoso del contrato, no pudiera imponerse al arrendatario por resultar materialmente imposible. Esto nos llevaría a que el Juez fijase entonces, de entender la existencia de una causa objetiva que impidiera el cumplimiento del contrato, los daños y perjuicios a favor del arrendador derivados del incumplimiento contractual.

El arrendatario entonces, si tiene la posibilidad de extinguir el contrato de arrendamiento si es que no puede cumplirlo por causas de índole económico, ya que dichas causas, debidamente acreditadas, podrían quedar amparadas dentro de la **CLÁUSULA REBUS SIC STANTIBUS**, implícita en todos los contratos, y permitiría resolver, por tanto, el contrato de arrendamiento.

De cualquier forma, dicha cláusula **no se aplica automáticamente**. Si bien la doctrina jurisprudencial comúnmente admitida la ha venido aplicando para el caso de que se produzca una alteración de la base del negocio, ha sido de forma restrictiva por afectar a los principios “pacta sunt servanda” y al de seguridad jurídica recogidos en los artículos 1.091 y 1.258 del Código Civil.

De manera que se establece como requisito imprescindible para su aplicación, (i) una alteración de las circunstancias al momento de cumplir el contrato, con relación a las concurrentes al tiempo de su celebración, (ii) así como una desproporción entre las prestaciones de las partes contratantes que produzcan el imposible cumplimiento material del contrato por la generación de un desequilibrio de las prestaciones asumidas por las partes en el contrato, cuestiones todas ellas deberán ser debidamente probadas.

El arrendatario, además, asumiría en este caso la carga de la prueba. Tendrá que probar la alteración de las circunstancias, al momento de cumplir el contrato, con relación a las existentes al tiempo de su celebración, así como la desproporción y desequilibrio entre las prestaciones de las partes, ya que corresponde a quien las alegue de conformidad con el artículo 217.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Por lo que el arrendatario deberá acreditar la veracidad de las causas económicas alegadas como determinantes para el cese unilateral efectuado.

Para ello, será fundamental el análisis en el procedimiento de sus datos contables, fiscales, económicos y financieros, los cuales reflejarían el estado del negocio y la posibilidad o no de “sobrevivir económicamente”, pues como establece el Tribunal Supremo en Sentencia de 30 de abril de 2002, la imposibilidad de la prestación no solo puede ser física o legal, sino también

económica, como cuando no produce ningún beneficio al que ha de recibirla, o cuando, es totalmente ruinoso para él recibirla.

Por sentado que el arrendatario tendrá que enfrentarse a que el arrendador ejerza su derecho a exigir una indemnización por los daños y perjuicios que le haya podido acarrear la resolución anticipada del contrato. La cuestión realmente compleja versa sobre la problemática de la cuantificación de la misma cuando las partes en el contrato no han pactado nada ni en el Código Civil se establece previsión al respecto, por lo que nos lleva a analizar la Jurisprudencia.

La cuantificación de la indemnización ha sido altamente debatida por la jurisprudencia a lo largo de los años y no ha sido uniforme y constante, defendiéndose en unas ocasiones un criterio de estricta literalidad o de aplicación rigurosa y, en otras, de prudente moderación avivada por la actual crisis económica.

Actualmente, **la tendencia para el cálculo de la indemnización es la resultante de la cantidad equivalente a una mensualidad de la renta en vigor por cada año del contrato que reste por cumplir** por aplicación analógica del artículo 11.2 de la LAU. En éste sentido, Sentencia del Tribunal Supremo de 9 de abril de 2012, la cual marca el criterio indemnizatorio que sigue el Tribunal Supremo para casos de desistimiento unilateral basados en la imposibilidad material de la continuidad del contrato que hubiese quedada debidamente acreditada.

En la década de los años 90, los tribunales aplicaban el criterio riguroso, estableciendo la indemnización en el importe de las rentas que se hubiesen

devengado hasta el momento en el que el arrendador arriendase de nuevo el inmueble o, dicho de otra manera, las rentas dejadas de percibir hasta que se arrendara nuevamente el local. En apoyo de esta corriente, ya superada jurisprudencialmente, se encuentran entre otras las siguientes Sentencias del Tribunal Supremo de fechas 15 de junio de 1993, 25 de enero de 1996, 23 de mayo de 2001 y 15 de julio de 2002.

Dicha tendencia rigorista de los Tribunales fue moderándose con el paso del tiempo y así empezaron a dictarse entre los años 2007 y 2008 sentencias que se inclinan por fijar la indemnización en atención a las circunstancias de cada caso, sin que quepa cifrarla automáticamente en el importe de las rentas dejadas de percibir, sino que deberá resolverse atendiendo a la fehaciente acreditación de los daños efectivamente producidos y a las circunstancias concretas de cada caso en cuestión, como señalan las Sentencias del Tribunal Supremo de fechas 30 de octubre de 2007 y 2 de octubre de 2008.

Por tanto, y a modo de conclusión, podemos manifestar que:

El arrendatario podría resolver anticipadamente el contrato de arrendamiento si le fuera de imposible acatamiento. Si el arrendatario no lograra acreditar la veracidad de lo alegado en su resolución, vendría obligado al cumplimiento íntegro del contrato.

En cuanto a la determinación de la indemnización, en caso de imposible cumplimiento del contrato, sería ponderada por el juzgador, entendiendo la jurisprudencia más reciente que el monto de un mes de renta por año de contrato que quedase por cumplir es una cifra ajustada, más cualquier daño y perjuicio efectivo que se pudiese acreditar.

Desistimiento del arrendamiento de local ¿A cuánto ascendería la indemnización por desistimiento del arrendamiento de local de negocio si el inquilino deja el local antes de que finalice el plazo de duración?

Vamos a intentar responder a la pregunta de a cuánto ascendería el importe de la indemnización en el desistimiento del arrendamiento de local, aunque ya adelanto de antemano que variará según el caso concreto.

El interés del presente artículo viene como consecuencia de la reciente sentencia dictada por el Tribunal Supremo en fecha 11 de febrero de 2016, donde de nuevo se ha planteado el asunto de la indemnización a favor del arrendador cuando el inquilino desiste del arrendamiento.

- En este caso analizado por el Tribunal Supremo se parte de un contrato de arrendamiento de local de negocio celebrado en 2008 y con una duración de 10 años, por lo que finalizaba en 2018.
- El arrendatario desiste del contrato (“no quiere seguir con el alquiler”) en abril de 2012, por lo que deja el local sin el consentimiento del arrendador.
- El arrendador interpone un procedimiento judicial de resolución del contrato de arrendamiento y de reclamación de indemnización de daños y perjuicios por el desistimiento del arrendamiento de local por parte del inquilino.
- El importe de la indemnización solicitada asciende al pago de la totalidad del importe de las rentas que faltan hasta completar el plazo de duración fijado en el contrato, es decir, que le pague la renta de todos los meses que faltan hasta 2018.

– El Juzgado que conoció del asunto, estima parcialmente la demanda y considera que la **indemnización por daños y perjuicios deberá ser de 5 mensualidades de renta por cada año que reste por cumplir**, lo que hace un total de 29 meses y 5 días de renta. Además añade la sentencia que, lo anterior se mantendrá así, siempre y cuando el demandante no arrendara el local antes del transcurso de los 29 meses y 5 días desde abril de 2012, en cuyo caso cesaría la obligación del demandado de abonar mensualidad alguna a fin de no provocar un enriquecimiento injusto a favor de la propiedad.

– El arrendatario interpone un recurso de apelación ante la Audiencia Provincial, que lo resuelve en parte a su favor y acuerda establecer la indemnización por desistimiento del arrendamiento de local, en UNA MENSUALIDAD de renta por CADA AÑO que reste por cumplir del contrato. La Audiencia considera aplicable por analogía lo dispuesto en el art. 11.2 de la Ley de Arrendamientos Urbanos para las viviendas, así como la jurisprudencia emanada por el Tribunal Supremo en sentencia de 9.04.2012.

– El arrendador interpone un recurso de casación ante el Tribunal Supremo.
¿Cómo resuelve el Tribunal Supremo el presente caso?

La sentencia dictada por la Sala 1ª del TS en fecha 11.02.2016, dice al respecto:

1º.- Se denuncia por el arrendador la infracción del art. 1106 Código Civil y la jurisprudencia que lo interpreta en el sentido de que la sentencia recurrida fija la indemnización por el incumplimiento del plazo de duración del contrato en base a la aplicación de la pauta orientativa contenida en el art. 11.2 de la LAU de 1994 , sin atender a la debida aplicación del precepto citado, cuando se han acreditado los presupuestos para ello. Sentencias de la Sala Civil del TS de 26-9-2007 y 9-4-2013.

2º.- El motivo del recurso ha de ser estimado y por tanto ha de dársele la razón al arrendador por lo siguiente:

- En la sentencia de la Audiencia Provincial se analiza la situación de reducción de rentas y disminución de la demanda de alquileres, pero pese a ello entiende desmesurada la indemnización concedida por el Juzgado, consistente en cinco mensualidades por año que restaba de duración del contrato.
- La resolución dictada por la Audiencia Provincial se apoya principalmente en la sentencia del Tribunal Supremo de 9 de abril de 2012 que aplicó como criterio orientativo la indemnización fijada en el art. 11.2 de la LAU de 1994 (en su anterior redacción), es decir, una mensualidad por año que restaba de duración del contrato.
- Esta Sala debe declarar que la sentencia de 9 de abril de 2012 se dictó en un supuesto en que no constaba la existencia de perjuicios de mayor calado.
- En el presente caso, esta Sala entiende infringido el art. 1106 del C. Civil y jurisprudencia que lo interpreta (sentencia de 26 de septiembre de 2007 y 9 de abril de 2012), en el sentido de que constan perjuicios de mayor nivel cuantitativo dado que:

1.- El contrato tenía una duración de diez años, habiéndose suscrito el 31 de enero de 2008.

2.- Se dio por resuelto por el arrendatario el 1 de diciembre de 2011, cuando el plazo de duración era hasta el 1 de febrero de 2018.

3.- En la resolución recurrida se reconoce la dificultad de obtener un nuevo arrendatario y el descenso de las rentas en el mercado, aunque considera que son argumentos insuficientes.

- Por lo expuesto, esta Sala estimando parcialmente la casación, asume la instancia, manteniendo la indemnización fijada por el Juzgado, de cinco mensualidades de renta, por año que restaba del contrato, cantidad que se reconoce como proporcionada, para un supuesto de resolución de contrato, de las características del analizado, máxime cuando el Juzgado estableció el cobro de la indemnización, siempre y cuando no volviera a arrendarse el local mientras el arrendador perciba mes a mes (hasta abril de 2014) la indemnización por impago de rentas, como consta en los antecedentes de hecho de la presente resolución, al transcribirse el fallo del Juzgado.

RECOMENDACIÓN: Os recomendamos otro de nuestros artículos donde distinguimos los distintos supuestos en los que cabe o no indemnización por daños y perjuicios a favor del arrendador cuando el arrendatario desiste del cumplimiento del contrato.

CONCLUSION: Parece y digo parece, por lo que se desprende de esta sentencia, que el Tribunal Supremo entiende que si no se acredita por el arrendador la existencia de perjuicios concretos (“de mayor calado”), el importe de la indemnización por el desistimiento del arrendamiento de local será de una mensualidad por año que reste por cumplir, aplicando por analogía lo dispuesto en el art. 11.2 de la LAU para las viviendas.



Alfredogarcialopez

ABOGADOS

Ahora bien, si el arrendador acredita perjuicios concretos, como en el caso enjuiciado : 1) faltaba bastante tiempo para que venciera el contrato. 2) desde que se entregó la posesión el local no había sido alquilado por ninguna inmobiliaria donde se había puesto. 3) descenso del importe de los alquileres,....., podrá pedir una indemnización superior, que en este caso y sin que el Juzgado de Primera Instancia lo haya fundamentado, lo considera en CINCO MENSUALIDADES de renta por año que reste por cumplir.



Alfredogarcialopez

ABOGADOS



Alfredogarcialopez
ABOGADOS



ABOGADOS



Alfredogarcialopez
ABOGADOS







Alfredogarcialopez
ABOGADOS



ABOGADOS



ABOGADOS



Alfredogarcialopez
ABOGADOS



ABOGADOS



Alfredogarcialopez
ABOGADOS



ABOGADOS