

¿Qué pretensiones tiene el arrendador cuando el arrendatario comercial abandona el local antes del cumplimiento del plazo pactado?

(Sentencia del Tribunal Supremo 4569/2025, de 21 de octubre)

Aunque la sentencia señala que el arrendador dispone de tres remedios, en realidad sólo dispone de uno —tanto si pide cumplimiento como si opta por la resolución—, *que es la indemnización de daños*.

ÁNGEL CARRASCO PERERA

Catedrático de Derecho Civil de la Universidad de Castilla-La Mancha
Consejero académico de Gómez-Acebo & Pombo

1. Los hechos

La cuestión jurídica planteada versa sobre las consecuencias del desistimiento unilateral del contrato por parte del arrendatario de un local de negocio cuando no se había pactado el desistimiento anticipado.

En las dos instancias se ha estimado la acción ejercida subsidiariamente por el arrendador.

Recorre en casación el arrendatario demandado y condenado al pago de 33000 euros de renta. El demandante solicitaba en su demanda, de manera principal, que se dictara una sentencia que condenara a los codemandados «a dar cumplimiento a lo pactado en el contrato de fecha 1 de enero del 2015, a fin de que, de acuerdo con lo allí establecido, prosig[ui]eran con la posesión arrendaticia del inmueble destinado a negocio de almacén y comercio

de maquinaria, aparatos, materiales eléctricos y taller electromecánico pagando las rentas devengadas hasta la fecha de prosecución y a abonar las sucesivas que, junto a otras cantidades asimiladas, se deveng[aran] hasta la finalización del contrato». De manera subsidiaria, el demandante solicitaba que, «si se acreditase la imposibilidad de dar cumplimiento al contrato en los términos en él establecidos, se condene a los codemandados a abonar a mi mandante la suma de 33300 euros, cantidad que deberá incrementarse con los intereses legales devengados». La suma reclamada resultaba de sumar las rentas que restarían por devengarse hasta la finalización del contrato. En la fundamentación de la demanda se razonaba que esta pretensión subsidiaria se ejercía para el caso de que el cumplimiento de las obligaciones contractuales no fuera posible, tal como parecían indicar los codemandados al expresar su voluntad de desistir del contrato de arrendamiento. Por lo que se refiere a la cuantía de la indemnización, la sentencia de apelación confirmó el criterio del juzgado y rechazó que, de acuerdo con la jurisprudencia del Tribunal Supremo (sentencias de 18 de marzo del 2016; de 16 de mayo y de 3 de octubre del 2017, y de 23 de julio del 2018), deba moderarse la cantidad reclamada, pues lo que se solicita y se concede no es una indemnización de daños, sino el pago de las rentas adeudadas, al haber promovido el demandante el cumplimiento del contrato (art. 1124 del Código Civil).

El recurso de casación del arrendatario se funda en las sentencias 221/2012, de 9 de abril, y 481/2018, de 27 de julio. Según el recurrente, la estimación de la petición subsidiaria solicitada en la demanda

comporta que, en este caso, lo que se ha estimado es una acción de resolución contractual y, por tanto, de acuerdo con la jurisprudencia de la Sala, cabe moderación.

2. La sentencia de casación

Es doctrina reiterada del Tribunal Supremo en sus sentencias 183/2016, de 18 de marzo; 297/2017, de 16 de mayo, y 481/2018, de 27 de julio, que existen tres grupos de casos en los supuestos de desistimiento unilateral en el contrato de arrendamiento de local:

- 1) Casos en los que existe en el contrato de arrendamiento de local de negocio una cláusula que otorga al arrendatario la facultad de resolver el contrato (*rectius*: desistir unilateralmente de él), quedando obligado a pagar al arrendador una determinada cantidad de dinero —multa penitencial— (sentencias de 23 de diciembre del 2009, de 6 de noviembre del 2013, de 10 de diciembre del 2013 y de 29 de mayo del 2014).
- 2) Casos en los que dicha cláusula no existe y el arrendatario manifiesta su voluntad de terminar el arrendamiento, pero el arrendador no lo acepta y pide el cumplimiento del contrato, es decir, el pago de las rentas conforme a los vencimientos pactados en el contrato (sentencia de 26 de junio del 2002). Es el caso que ahora se trata.
- 3) Casos en los que dicha cláusula tampoco existe, pero el arrendatario manifiesta su voluntad de terminar el arrendamiento y el arrendador acepta

o acaba por aceptar su resolución reclamando indemnización de los daños y perjuicios provocados por aquélla (sentencia de 9 de abril del 2012).

Sentado que estamos ante un caso del grupo segundo, deberíamos convenir con el recurrido y con la resolución recurrida que no procede moderación en

La reclamación de una suma de dinero al arrendatario, si no es acción de cumplimiento del contrato en sus términos, propiamente es una resolución

la indemnización de daños y perjuicios, pues lo solicitado y concedido no fue una indemnización, sino el pago de las rentas adeudadas, al promover el demandante (hoy recurrido), exclusivamente, el cumplimiento del contrato (art. 1124 CC), unido a que no se aceptó la resolución ni se pactó cláusula penal alguna que permitiese la moderación. Pero la cosa no es así.

La parte demandante se conformó con el pronunciamiento de la sentencia de primera instancia, que desestimó la petición principal, estimó su petición subsidiaria y condenó al arrendador a abonarle toda la renta correspondiente al plazo que según el contrato quedaba por cumplir (sin aplicar los incrementos anuales previstos en el contrato). La Audiencia, confirmando el criterio del juzgado y asumiendo la calificación de la acción de la parte actora,

entiende que lo solicitado de manera subsidiaria y concedido es el cumplimiento por el equivalente del contrato de arrendamiento una vez que considera que el cumplimiento íntegro del contrato, con la vuelta del arrendatario a ocupar el local, no es posible. Esta calificación de la acción como cumplimiento por equivalente es la que lleva a la sentencia recurrida a considerar que no se está pidiendo una indemnización que sea susceptible de moderación, sino las rentas que se debían percibir por todo el contrato, por lo que no procedería moderación alguna. *Pero lo cierto es que, tratándose de deudas de dinero, que es de lo que es acreedor el arrendador, no puede decirse que al solicitar el pago de las rentas futuras se esté ejerciendo*

una acción de cumplimiento por equivalente, pues tal cosa tiene sentido cuando se solicita la reclamación de la cantidad de dinero que expresa el equivalente económico de la prestación debida que resulta imposible o que ya no puede satisfacer el interés del acreedor, lo que no sucede en el caso. Por eso, en este caso, la reclamación de una suma de dinero al arrendatario, si no es acción de cumplimiento del contrato en sus términos (a medida que se vayan devengando y con actualizaciones), propiamente es una resolución, y lo que se está pidiendo es la indemnización de los perjuicios económicos ocasionados al arrendador. De tal manera, el arrendador acabó aceptando la resolución del contrato que, injustificadamente, había realizado de manera unilateral el arrendatario.

Por ello, la Sala dará la razón al recurrente y casará la sentencia recurrida, pues

es contraria a la doctrina de la Sala cuando entiende que en este caso no procede moderar la cantidad solicitada equivalente al importe íntegro de la renta dejado de percibir durante los años establecidos para la vigencia del contrato y sin haber realizado ponderación alguna que valore los daños ocasionados al arrendador, atendiendo, entre otras circunstancias concurrentes, a la posibilidad de concertar un nuevo arrendamiento, en principio por renta similar, en el momento en que el arrendador pudo disponer del local, o por el tiempo pendiente de cumplimiento en el momento en que se desistió (sentencias 221/2012, de 9 de abril; 42/2016, de 11 de febrero, y 925/2022, de 19 de diciembre, entre otras). 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 un contrato de las características del analizado, máxime cuando el juzgado había establecido el cobro de la indemnización siempre y cuando no volviera a arrendarse el local mientras el arrendador percibiera mes a mes (hasta abril del 2014) la indemnización por impago de rentas. Al tratarse de un contrato de arrendamiento de uso distinto de vivienda, regido por la autonomía de la voluntad, las partes *pudieron establecer las consecuencias de un desistimiento unilateral injustificado y, al no hacerlo, debía estarse a las reglas generales, que requieren la prueba del daño, que en el caso del lucro cesante exige una ponderación de las circunstancias*. Es indudable que el desistimiento anticipado por parte del arrendatario supone por sí mismo la falta de abono de las ren-

tas, lo que implica un perjuicio económico para el arrendador, pero no se puede presumir que, siendo un local que estaba en el mercado, no pudiera ser objeto de arrendamiento, en principio por una renta similar, transcurrido un tiempo razonable desde que el local quedara a disposición del arrendador.

El contrato se celebró el día 1 de enero del 2015 por un periodo de ocho años y el arrendatario, que notificó por burofax de 31 de agosto del 2016 su voluntad de desistir, voluntad reiterada por comunicaciones de 28 de septiembre y de 22 de noviembre, sólo pagó hasta octubre del año 2016, dejando de pagar las rentas de noviembre y diciembre del 2016 y las correspondientes a los años 2017 a 2022. Si, como dice la Audiencia, en noviembre del 2018 el perito pudo acceder al local porque le facilitó el acceso el arrendatario, que seguía conservando las llaves y por tanto la posesión, podemos concluir que sólo con posterioridad pudo el arrendador, que inicialmente mantenía la opción por el cumplimiento del contrato, valorar razonablemente la posibilidad de volver a poner en el mercado el local en condiciones económicas similares o de obtener rendimientos por otra vía. Ese momento lo identificamos con el del dictado de la sentencia del juzgado, en mayo del 2019, cuando se estimó la petición subsidiaria resolutoria, porque a partir de entonces sólo fue discutido por las partes el importe de la indemnización debida.

Por ello se considera procedente incluir en la indemnización derivada del desistimiento unilateral del contrato de arrendamiento y a favor del demandante, ahora

recurrido, la cantidad equivalente a la renta correspondiente a los meses de noviembre y diciembre del 2016 (450 euros cada mes) y las correspondientes a las anualidades 2017 (5400 euros), 2018 (5400 euros) y hasta el mes de mayo del 2019 (2250 euros). Añadimos por ello a la indemnización la cuantía correspondiente a doce

No se puede obligar por sentencia al uso arrendaticio

meses de renta (5400 euros) como plazo en el que en circunstancias normales el local hubiera podido ser incluso acondicionado para otro tipo de explotación y realquilado. En consecuencia, se fija la indemnización debida por el demandado en la cantidad total de 19.350 euros.

3. Comentario

§ 1. La sentencia de casación incurre en cierta prolijidad, pero contiene una doctrina importante, a saber, si el arrendador solicita el «cumplimiento por equivalente» del contrato y como se trata de reclamar una cantidad de dinero, el arrendador está conformándose con la resolución fáctica ilegal que hizo el arrendatario. Implícitamente, tampoco se puede pedir el cumplimiento a secas, porque el arrendatario ya se ha marchado y no hay ya lugar a que el arrendador pueda cumplir su contraprestación de tener el uso a disposición del arrendatario. No se puede obligar por sentencia al uso arrendaticio. En consecuencia, de hecho o de derecho al arrendador sólo le queda la resolución.

§ 2. ¿Por qué dice la Sala que cabe *prima facie* una moderación porque la acción ejercida es resolutoria? Observemos que, si el contrato hubiera contenido una cláusula penal, no hubiera sido posible la moderación, por doctrina largamente consagrada del Tribunal Supremo (*cfr.* la Sentencia 485/2021, de 1 de julio). Por lo tanto, no es que propiamente quepa una moderación, sino que el juzgador ha de fijar la cifra indemnizatoria en función de los daños realmente producidos, porque no hay cláusula penal. La indemnización se fija, no «se modera». Lo importante

no es si se resuelve o se pide cumplimiento por equivalente, sino si hay o no cláusula penal. De hecho, lo normal es incluir como cláusula penal el «cumplimiento por equivalente» por todas las mensualidades pactadas en el contrato.

§ 3. Pero, si la cosa es así, entonces carece de importancia si de hecho se ha ejercido una acción de cumplimiento por equivalente o una resolución más daños. Porque el incumplimiento por equivalente no podría ser en este caso algo distinto de una acción indemnizatoria, pues el arrendador tiene que «descontar» de las rentas futuras contratadas el ahorro del coste que para él supone tener la libre disposición de la cosa. Y, por la misma razón, el arrendador no puede solicitar el cumplimiento en forma específica si el arrendatario se quiere marchar.

§ 4. No objetamos, pues, el resultado al que llega la Sala. Pero en último extremo se trata de una operación contable de refijación y reducción de la cifra de daños concedida en la instancia, incluyendo ya

en la cuenta (sin esperar al futuro) el tiempo en que el arrendador pudo minimizar sus daños volviendo a colocar el bien en el mercado. Y ésta es otra enseñanza que se obtiene de la sentencia, a saber, si no

se ha pactado cláusula penal (inmoderable), la indemnización ha de reducirse en la medida prospectiva en que el arrendador hubiera podido minimizar su daño re-alquilando la cosa.