

SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO Nº 74/2018, DE 14 DE FEBRERO DE 2018. POSIBILIDAD DE RECLAMAR LA TOTALIDAD DE LA CLÁUSULA PENAL PACTADA EN UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL DE NEGOCIO CUANDO, TRAS EL INCUMPLIMIENTO DEL ARRENDATARIO Y LA RECUPERACIÓN DE LA POSESIÓN POR EL ARRENDADOR, ESTE CELEBRA UN NUEVO CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

En esta reciente sentencia y al objeto de resolver la cuestión planteada, el Tribunal Supremo diferencia las cláusulas penales indemnizatorias de las punitivas, declara la validez de estas últimas cuando son celebradas entre empresarios y establece que no puede moderarse su importe por el mero hecho de que el arrendador celebre un nuevo contrato de arrendamiento inmediatamente después de recuperar la posesión del local de negocio.

I. Antecedentes

La sentencia del Tribunal Supremo nº 74/2018, de 14 de febrero de 2018 (la “**Sentencia**”) objeto de esta Nota Informativa trae causa de un contrato de arrendamiento para uso distinto del de vivienda (“**el Local**”) celebrado entre dos sociedades limitadas en junio de 2005 por un plazo de 10 años (“**el Contrato**”).

El Contrato establecía que, en caso de que el Arrendatario lo resolviera anticipadamente sin causa justificada, vendría obligado a satisfacer al Arrendador, en concepto de cláusula penal, *“una cantidad equivalente al veinticinco por ciento (25%) de las rentas pendientes de vencimiento anteriores a 1 de junio de 2010 y de un cuarenta por ciento (40%) de las rentas pendientes de vencer desde dicha fecha hasta la finalización del contrato, todo ello sin perjuicio de la facultad de la Arrendadora de reclamar las rentas vencidas y no satisfechas y la indemnización por daños y perjuicios que dicha resolución anticipada le hubiese ocasionado”*.

Como consecuencia de la falta de pago de rentas por el Arrendatario, el Arrendador interpuso demanda de desahucio y, tras los trámites oportunos, recuperó la posesión del Local el 8 de octubre de 2012. Inmediatamente después el Arrendador (i) arrendó el Local a un tercero y (ii) presentó demanda contra el Arrendatario en reclamación de la cláusula penal y, concretamente, del 40% de las

rentas correspondientes al periodo comprendido entre el 8 de octubre de 2012 y el día pactado para la terminación del Contrato (30 de junio de 2015).

El Juzgado de Primera Instancia número 1 de Cuenca desestimó la demanda con fundamento en que la aplicación de la cláusula penal debía limitarse al tiempo en el que el Local hubiera permanecido sin arrendar, situación que en el caso examinado no se había producido.

Posteriormente la Audiencia Provincial de Cuenca confirmó la sentencia de primera instancia, a cuyos argumentos añadió los siguientes: (i) que la cláusula penal debía considerarse abusiva y, por tanto, nula y (ii) que, en cualquier caso, la función de la cláusula penal, conforme al artículo 1152 del Código Civil (“Cc”), es la de sustituir la indemnización de los daños que el incumplimiento del Arrendatario ocasionase al Arrendador por lo que, si no se produjeron dichos daños, no puede aplicarse la cláusula penal.

II. Análisis de la sentencia del Tribunal Supremo

La Sentencia divide el análisis del recurso de casación interpuesto por el Arrendador en dos apartados: en primer lugar, se contextualiza el conflicto mediante una referencia al marco normativo y jurisprudencial en el que deberá resolverse y, a continuación, el Tribunal Supremo entra a resolver las cuestiones en disputa.

A. Marco normativo y jurisprudencial

Para la resolución de la cuestión planteada, el Tribunal Supremo fija en primer lugar el marco normativo y jurisprudencial en el que debe resolverse la cuestión y concretamente reseña lo siguiente:

- (i) Las cláusulas penales con función coercitiva, sancionadora o punitiva son válidas en derecho español, excepto en la contratación entre empresarios y consumidores o cuando entre empresarios se produce una situación de abuso de poder.
- (ii) Estas cláusulas penales con función punitiva no suponen una liquidación anticipada de los daños y perjuicios y, por tanto, pueden aplicarse de forma acumulada a la indemnización de daños y perjuicios.
- (iii) Las cláusulas penales, con función punitiva o indemnizatoria, han de hacerse efectivas cuando se incumple la obligación garantizada (artículo

1152 Cc) y, solo en el caso de que la obligación se haya incumplido parcialmente, los tribunales podrán moderar su importe (artículo 1154 Cc). Ahora bien, si una cláusula penal está prevista precisamente para el supuesto de incumplimiento parcial, no podrá moderarse.

- (iv) El Tribunal Supremo se hace eco de que buena parte de la doctrina científica es partidaria de modificar nuestro ordenamiento al objeto de facultar a los tribunales para moderar (a) las penas con función punitiva que resulten manifiestamente excesivas y (b) las penas con función indemnizatoria que resulten desproporcionadas con el daño realmente causado, así como que han existido diversos proyectos legislativos en ese sentido. No obstante, el Tribunal Supremo insiste en que mientras el legislador no modifique el artículo 1154 Cc, debe estarse a su jurisprudencia indicada en el párrafo (iii) anterior.
- (v) El Tribunal Supremo recuerda finalmente su sentencia 300/2014 de 29 de mayo, en la que moderó la cláusula penal indemnizatoria pactada en un contrato de arrendamiento que imponía al arrendatario, en caso de resolución anticipada del contrato, el pago de todas las rentas correspondientes al periodo contractual pendiente de cumplir. El Tribunal Supremo fundamentó la moderación de la cláusula en que su finalidad no era disuadir que el contrato pudiera resolverse anticipadamente, sino impedirlo.

B. Resolución de la cuestión debatida

El Tribunal Supremo estima el recurso de casación y, por tanto, condena al Arrendatario al pago de la cláusula penal en su integridad, lo que fundamenta en los siguientes argumentos:

- (i) La cláusula penal es válida ya que el contrato se celebró entre dos empresarios y el Arrendador no estaba en situación que le permitiera ejercer un abuso de poder.
- (ii) La cláusula penal no consistía en el pago de las rentas correspondientes a todos los años del Contrato que quedaran por cumplir, sino en porcentajes escalonados que cumplían el objetivo de ser un instrumento disuasorio y no impeditivo de la resolución anticipada.

- (iii) La cláusula penal no era indemnizatoria, sino punitiva y, por tanto, era exigible una vez que se produjera el incumplimiento para el que se pactó, con independencia de que se hubieran causado o no daños al Arrendador.

III. Conclusión

El Tribunal Supremo, tras realizar el minucioso análisis del estado normativo y jurisprudencial de las cláusulas penales contenidas en los contratos de arrendamiento para los supuestos de resolución anticipada por parte del arrendatario, concluye que la cláusula penal objeto del litigio (i) es de carácter punitivo, que no indemnizatorio, (ii) con un objetivo disuasorio, que no impeditivo, de la resolución anticipada del Contrato por parte del Arrendatario y (iii) perfectamente válida de conformidad con nuestro ordenamiento.

En consecuencia, el Tribunal Supremo concluye que el hecho de que el Arrendador celebrara un nuevo contrato de arrendamiento inmediatamente después de recuperar la posesión del Local y, por tanto, no sufriera daños de ningún tipo por la resolución anticipada del Contrato, no es una circunstancia que permita moderar la cláusula penal, que ordena que sea aplicada en su integridad.

Esta Nota ha sido elaborada por Ana Ribó, Socia de la práctica de Litigación y Arbitraje.

La información contenida en esta Nota Informativa es de carácter general y no constituye asesoramiento jurídico. Este documento ha sido elaborado el 21 de marzo de 2018 y Pérez-Llorca no asume compromiso alguno de actualización o revisión de su contenido.

Para más información,
pueden ponerse en contacto con:

Ana Ribó

Socia

Área de Litigación y Arbitraje

aribo@perezllorca.com

Telf: + 34 93 481 47 59