

● Legislación

Félix Ángel
Fernández Lucas

Abogado. Subdirector de
Farmaconsulting Transacciones
Correo electrónico:
felix@farmaconsulting.es

“**Es más que recomendable cuidar la redacción del contrato, y en concreto introducir una cláusula en la que se regule específicamente la facultad de resolución unilateral por parte del arrendatario»**

Arrendamiento de local de oficina de farmacia: ojo con el desistimiento unilateral

A pesar de haber transcurrido más de 20 años desde la entrada en vigor de la actual Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU, 1994), seguimos viendo arrendamientos sometidos al concepto popularmente conocido como «renta antigua». Estos contratos, formulados al amparo de la anterior normativa arrendaticia, están sometidos a la prórroga forzosa a favor del arrendatario, que podrá seguir ocupando el local de su oficina de farmacia hasta su jubilación o fallecimiento.

A esta característica se une el hecho de que la renta que se está abonando, incluso después de las actualizaciones legales practicadas, será seguramente más baja que la usual en la zona.

Por ello, la «entrega de llaves» al arrendador por parte del inquilino, dando fin al contrato, suele verse como una maniobra no sólo lícita, sino incluso festiva para el arrendador, en muchos casos.



Pero esto no es necesariamente así cuando lo que nos vincula con la propiedad del local es un contrato suscrito al amparo de la actual Ley. En contraposición a la facultad del arrendatario para prorrogar indefinidamente el contrato, nos encontramos ahora con la preponderancia del principio de «autonomía de la voluntad»: son ambas partes, de mutuo acuerdo, quienes fijan el plazo de duración del arrendamiento y, por lo tanto, en el caso de que nos planteemos, por ejemplo, el traslado de la oficina de farmacia a otro local, tendremos que valorar qué consecuencias pudiera tener nuestro intento de resolver el contrato sin contar con la voluntad del arrendador.

Nos ha recordado este asunto la reciente sentencia del Tribunal Supremo, de 18 de marzo de 2016 (183/2016), en la que ha establecido, en un caso de desistimiento del arrendatario de un local de negocio al que se ha opuesto el propietario arrendador, la obligación para el inquilino de abonar la totalidad de las rentas pactadas. Además, el Tribunal niega la posibilidad de que la suma que debe abonarse pueda ser moderada por los tribunales.

En el caso comentado, el arrendador demandó ante la justicia el cumplimiento del contrato en su integridad y, al no haberse acreditado ninguna causa que justificara la ruptura (un hipotético incumplimiento de sus obligaciones por parte del arrendador, por ejemplo), el alto tribunal estima la pretensión del demandante, que habrá de recibir la totalidad de las rentas pendientes.

En el texto de la sentencia, el Tribunal Supremo recuerda la existencia de tres supuestos básicos ya estudiados en otras sentencias:

1. Casos en los que existe en el contrato de arrendamiento del local de negocio una cláusula que otorga al arrendatario la facultad de resolver el contrato, quedando obligado a pagar al arrendador una determinada cantidad de dinero, o con otras consecuencias previstas.
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.
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 la resolución de éste reclamando indemnización de los daños y perjuicios provocados por la resolución.

El caso más peligroso de los comentados es el segundo, puesto que el Tribunal Supremo ha dictaminado que «no procede moderación» en la indemnización de daños y perjuicios, pues lo solicitado y concedido no fue una indemnización, sino el pago de las rentas adeudadas, al pedir el arrendador, exclusivamente, el cumplimiento del contrato, todo ello unido a que no se aceptó la resolución ni se pactó cláusula penal que permitiese la moderación.

Tipo de contrato	Duración	Resolución unilateral
De local, sujeto a la Ley de 1964	Renovación forzosa a favor del arrendatario	El arrendatario puede no renovar el contrato por su mera voluntad
De local, sujeto a la Ley de 1992. Sin cláusula de resolución	Pactada libremente por las partes	Podrá acarrear la obligación de cumplimiento o indemnización de perjuicios
De local, sujeto a la Ley de 1992. Con cláusula de resolución	Pactada libremente por las partes	Válida, con las consecuencias previstas en el propio contrato

Podría haberse dado el caso de que el arrendador hubiera asumido que el arrendamiento quedaba cancelado, pero pidiera una indemnización por los perjuicios causados. Ese –en apariencia– simple matiz, que el arrendador no pidiera el cumplimiento, sino la compensación de los perjuicios, hubiera permitido a los tribunales la aplicación de la facultad moderadora que la normativa les otorga en esos casos, pero no cuando lo que se solicita es el cumplimiento del contrato.

No obstante, a pesar de la rotundidad con que la sentencia expone las consecuencias de la ruptura unilateral que comentamos, lo cierto es que sí aparece un resquicio para poder esperar una cierta moderación de las consecuencias. Aludimos al comentario que se incluye en el texto de la resolución, en el que considera la eventualidad de que el arrendador alquile el local a un nuevo arrendatario una vez cancelado el contrato por el anterior inquilino. En la sentencia comentada se recuerda que no ha sido probado que el local hubiera sido alquilado nuevamente, o que el arrendador, pudiendo hacerlo, se hubiera negado, por lo que cabe entender que, si la situación fuera la contraria, que sí se hubiera alquilado a otro arrendatario, esto habría sido tenido en cuenta por el Tribunal, moderando, por tanto, las consecuencias del incumplimiento inicial.

De todos modos, y como conclusión, antes de asumir el riesgo de ser demandados y exponernos a las consecuencias de una sentencia probablemente desfavorable –y, como vemos, con diferente gravedad en función de la postura del arrendador respecto a la ruptura del arrendamiento–, es más que recomendable cuidar la redacción del contrato, y en concreto introducir una cláusula en la que se regule específicamente la facultad de resolución unilateral por parte del arrendatario.

Es usual pactar un preaviso de uno o varios meses, y una compensación equivalente a varias mensualidades. Como vemos, con seguridad estas «penalizaciones» pueden resultar la opción más barata. ●