

# El arrendatario no puede pagar la renta: Resolución del contrato

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.

JUAN CARLOS HERNÁNDEZ GARCÍA  
DJV Abogados

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.

## OPCIONES DEL ARRENDADOR

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:

- 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.
- 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 íntegro 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.

## EL ARRENDATARIO NO PUEDE CUMPLIR EL CONTRATO

¿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 sí tiene la posibilidad de extinguir el contrato de arrendamiento si es que no puede cumplirlo por causas de índole económico”

---

●

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 veni-

do 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.

## EL ARRENDATARIO HA DE PROBAR LAS CAUSAS DE SU INCUMPLIMIENTO

Se establecen, como requisitos imprescindible para su aplicación, primero, una alteración de las circunstancias al momento de cumplir el contrato, con relación a las concurrentes al tiempo de su celebración; y, segundo, 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.

## DERECHO A UNA INDEMNIZACIÓN

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.

## INDEMNIZACIÓN EN FUNCIÓN DE CADA CASO

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 arrendase 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 ●