



Roj: **STS 1619/2022 - ECLI:ES:TS:2022:1619**

Id Cendoj: **28079110012022100324**

Órgano: **Tribunal Supremo. Sala de lo Civil**

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **20/04/2022**

Nº de Recurso: **4231/2019**

Nº de Resolución: **316/2022**

Procedimiento: **Recurso de casación**

Ponente: **ANTONIO GARCIA MARTINEZ**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

Sentencia núm. 316/2022

Fecha de sentencia: 20/04/2022

Tipo de procedimiento: CASACIÓN

Número del procedimiento: 4231/2019

Fallo/Acuerdo:

Fecha de Votación y Fallo: 30/03/2022

Ponente: Excmo. Sr. D. Antonio García Martínez

Procedencia: AUD.PROVINCIAL DE VALENCIA. SECCION 6ª

Letrada de la Administración de Justicia: Ilma. Sra. Dña. María Angeles Bartolomé Pardo

Transcrito por: Emgg

Nota:

CASACIÓN núm.: 4231/2019

Ponente: Excmo. Sr. D. Antonio García Martínez

Letrada de la Administración de Justicia: Ilma. Sra. Dña. María Angeles Bartolomé Pardo

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

Sentencia núm. 316/2022

Excmos. Sres. y Excma. Sra.

D. Francisco Marín Castán, presidente

D. Francisco Javier Arroyo Fiestas

D.ª M.ª Ángeles Parra Lucán

D. José Luis Seoane Spiegelberg

D. Antonio García Martínez

En Madrid, a 20 de abril de 2022.



Esta Sala ha visto el recurso de casación interpuesto por la entidad Pescat I Fet S.L., representada por el procurador D. Luis Eduardo Roncero Contreras, bajo la dirección letrada de D. José Vicente Tello Calvo, contra la sentencia n.º 222/19, dictada el día 27 de mayo de 2019 por la Sección Sexta de la Audiencia Provincial de Valencia, en el rollo de apelación n.º 965/2019, dimanante del juicio ordinario n.º 498/2017 del Juzgado de Primera Instancia n.º 18 de Valencia.

Ha sido parte recurrida Inmoni, S.L., representada por el procurador D. Darío Baez Díaz-Portalés, bajo la dirección letrada de Dña. Luisa Gurillo Gago.

Ha sido ponente el Excmo. Sr. D. Antonio García Martínez.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. *Tramitación en primera instancia*

1. El 12 de abril de 2017, el procurador D. Rafael Francisco Alario Mont, en nombre y representación de Pescat I Fet S.L., interpuso una demanda de juicio ordinario frente a Inmoni, S.L, en ejercicio de la acción de nulidad relativa o anulabilidad del art. 1265 del Código Civil y subsidiariamente de resolución contractual del art. 1124 del Código Civil y, en ambos casos reclamación de indemnización de daños y perjuicios por la cantidad de doscientos ochenta y ocho mil novecientos veintisiete euros (288.927,00€) o aquella otra que resultare del periodo probatorio, interesando en base a los hechos y fundamentos de derecho expuestos que se dictase sentencia que contuviera los siguiente pronunciamientos:

"[...]a) Con carácter principal, que se declare la nulidad relativa o anulabilidad del contrato de arrendamiento de 30 de octubre de 2015, aportado como Documento n.º 1, en el que se subrogó la demandada y, en consecuencia, se condene a la demandada al reintegro de la cantidad entregada en concepto de fianza legal y convencional de TREINTA Y SEIS MIL EUROS (36.000,00.-€) más los intereses devengados desde la interposición de la presente demanda, así como al pago de la cantidad de DOSCIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL NOVECIENTOS VEINTISIETE EUROS (252.927,00.-€) en concepto de indemnización de daños y perjuicios.

" Subsidiariamente, se declare resuelto dicho contrato por incumplimiento contractual de la demandada (subrogada en la posición del arrendador primigenio) y, en consecuencia, se condene a la demandada al reintegro de la cantidad entregada en concepto de fianza legal y convencional de TREINTA Y SEIS MIL EUROS (36.000,00.-€) más los intereses devengados desde la interposición de la presente demanda, así como al pago de la cantidad de DOSCIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL NOVECIENTOS VEINTISIETE EUROS (252.927,00.-€) en concepto de indemnización de daños y perjuicios.

" b) Que se condene expresamente a la demandada al abono de las costas del presente procedimiento por su temeridad y mala fe".

2. Turnada al Juzgado de Primera Instancia n.º 18 de Valencia fue registrada como juicio ordinario n.º 498/2017. Conferido traslado a la parte demandada, se personó en legal forma y contestó la demanda oponiéndose a la misma y formulando reconvenición, a la que se opuso la parte demandante. Tras seguirse los trámites correspondientes, la Magistrada del Juzgado de Primera Instancia n.º 18 de Valencia dictó la sentencia n.º 201/2018, de 16 de octubre de 2018 con el siguiente fallo:

"Que estimando parcialmente la demanda formulada por PESCAT I FET S.L, representada por el Procurador D. Rafael Francisco Alario Mont, contra INMONI S.L. representado por el Procurador D. Darío Baeza Díaz Portales, DEBO CONDENAR Y CONDENO a la demandada citada a que firme que sea la sentencia, haga pago de los intereses legales de dicha suma desde la interpelación judicial; todo ello sin hacer expresa imposición de las costas procesales originadas por dicha demanda.

"Y desestimando como desestimo la demanda formulada por INMONI S.L. representado por el Procurador D. Darío Baeza Díaz Portales, contra PESCAT I FET S.L, representada por el Procurador D. Rafael Francisco Alario Mont, debo absolver y absuelvo a la demandada citada de las pretensiones contra ella deducidas en el presente juicio; todo ello con imposición a la parte demandante en reconvenición de las costas procesales originadas por dicha demanda".

SEGUNDO. *Tramitación en segunda instancia*

1. La sentencia fue recurrida en apelación por la representación de Inmoni, S.L. La parte demandante-apelada presentó escrito de oposición al recurso solicitando que se confirmara y ratificara íntegramente la sentencia recurrida, con condena en costas al recurrente.



2. La resolución de este recurso correspondió a la Sección Sexta de la Audiencia Provincial de Valencia, que lo tramitó con el número de rollo 965/2018 y, tras seguir los correspondientes trámites, dictó sentencia n.º 222/2019, de 27 de mayo de 2019, con la siguiente parte dispositiva:

"FALLAMOS

" 1º. Estimamos el recurso de apelación interpuesto por INMONI S.L.

" 2º. Revocamos la sentencia de 16 de octubre de 2018 del Juzgado de Primera Instancia n.º 18 de Valencia y, en su lugar, se dicta otra por la que:

" "Desestimamos la demanda instada por PESCAT I FET S.L. y absolvemos a INMONI S.L. de la pretensión ejercitada, imponiendo a la demandante las costas de instancia.

" Estimamos la demanda reconvenicional instada por INMONI S.L. contra PESCAT I FET S.L. y la condenamos al pago de 50.336 €, intereses legales desde la fecha de la reconvenición y sin pronunciamiento especial en cuanto a las costas de la instancia."

" 3º Sin pronunciamiento especial en cuanto a las costas causadas en esta instancia.

" 4º Se acuerda la devolución del depósito efectuado por el/la recurrente."

TERCERO. Interposición y tramitación del recurso de casación

1. La representación de Pescat I Fet S.L. interpuso recurso de casación por interés casacional al amparo del ordinal tercero del artículo 477.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, fundamentado en un único motivo que introduce con el siguiente encabezamiento:

"[...] PRIMERO. - El primer motivo se formula al amparo del art. 477.2, apartado 3º, de la Ley de Enjuiciamiento Civil por presentar la resolución recurrida interés casacional al oponerse a la doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo, plasmada en las Sentencias que a continuación se enumeran, por considerar que la denegación de **licencia de actividad** por la administración competente no constituye causa de resolución del contrato de arrendamiento de local comercial por incumplimiento del arrendador y aplicación de los artículos 1124 y 1556 del Código Civil; contrariamente a la doctrina establecida por la Sala 1.ª

" Dichas sentencias son las siguientes:

"1. Sentencia de la Sala 1.ª del Tribunal Supremo n.º 51/2002, de 24 de enero de 2002.

"2. Sentencia de la Sala 1.ª del Tribunal Supremo n.º 113, de 13 de febrero de 1989.

"3. Sentencia de la Sala 1.ª del Tribunal Supremo n.º 878, de 21 de noviembre de 1988.

"4. Sentencia de la Sala 1.ª del Tribunal Supremo n.º 201/2005, de 21 de marzo de 2005.

"5. Sentencia de la Sala 1.ª del Tribunal Supremo, n.º 1311/2006, de 22 de diciembre".

2. Solicita de la Sala que [...]se dicte sentencia estimatoria del presente recurso para que se case la misma, dictando otra por la que se estime la demanda interpuesta por esta parte, desestimando la reconvenición planteada por la demandada, haciendo el pertinente pronunciamiento respecto a las costas, de conformidad con la ley, así como la imposición de las costas del presente recurso a la parte contraria".

3. Recibidas las actuaciones en esta Sala y personadas las partes, por auto de fecha 20 de octubre de 2021 se acordó admitir el recurso de casación interpuesto y dar traslado a la parte recurrida para que formalizara su oposición en el plazo de veinte días, lo que hizo mediante la presentación del correspondiente escrito en el que solicita que se dicte sentencia por la que se desestime íntegramente el recurso formulado de adverso, confirmando la sentencia recurrida y con expresa condena en costas a la parte recurrente.

4. Por providencia de 4 de febrero de 2022 se nombró ponente al que lo es en este trámite y se acordó resolver el recurso sin celebración de vista pública, señalándose para votación y fallo el 30 de marzo de 2022, en que ha tenido lugar a través del sistema de videoconferencia habilitado por el Ministerio de Justicia.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. Resumen de antecedentes

1. La sociedad Pescat I Fet, S.L. presentó una demanda contra la sociedad Inmoni, S.L. por incumplimiento de las obligaciones establecidas en el contrato de arrendamiento concertado el 30 de octubre de 2015 con Austria 7, S.L. sobre el local comercial sito en el núm. 40 de la Avenida de Aragón, de la ciudad de Valencia, destinado



exclusivamente a la **actividad** de restauración, y que la demandada, Inmoni, había adquirido por compra a la anterior propietaria-arrendadora, Austria 7, subrogándose en sus derechos y obligaciones.

En concreto, Pescat I Fet alegó que el Ayuntamiento de Valencia le había denegado el **cambio de titularidad** de la **licencia de actividad**, lo que impedía que pudiera desarrollarla con todas las garantías legales. Añadió que dicha imposibilidad, motivada porque, contrariamente a lo manifestado por Austria 7, la titular de la **actividad** era la sociedad Rodríguez Buenposada, S.L., justificaba la resolución del contrato, que había comunicado fehacientemente, por conducto notarial, a Inmoni.

Con base en ello, solicitó la anulación y, subsidiariamente, la resolución del contrato de arrendamiento, así como la devolución de la cantidad entregada en concepto de fianza y el pago de una indemnización de 252 927 euros por los daños y perjuicios causados.

2. Inmoni contestó a la demanda oponiéndose y alegando, con carácter previo, las excepciones de falta de legitimación activa y pasiva. A su vez, formuló reconvencción aduciendo que Pescat I Fet, en clara voluntad incumplidora del contrato de arrendamiento y sin concurrir la causa establecida en su cláusula decimotercera, había optado por dejar la posesión del local y entregar las llaves de este.

Con base en ello, solicitó que se declarara indebidamente resuelto el contrato de arrendamiento y que se condenara a Pescat I Fet a pagar las rentas dejadas de abonar, correspondientes a los meses de marzo a octubre de 2017, por un importe total de 50 336 euros.

3. Pescat I Fet se opuso a la reconvencción insistiendo en que la falta de **licencia** a su nombre le imposibilitaba ejercer la **actividad**, lo que le impedía alcanzar la finalidad para la que había arrendado el local. Alegó también que la reclamación económica que se le formulaba, además de improcedente, resultaba contraria a la buena fe, dado que se le exigía el pago por el alquiler de un local que se había demostrado no ser apto para el ejercicio de la **actividad** a cuyo fin había sido arrendado.

4. El juzgado dictó sentencia rechazando las excepciones planteadas en el escrito de contestación a la demanda y, entrando a conocer de las acciones ejercitadas en ella, desestimó la de anulabilidad, pero estimó la de resolución, acogiendo parcialmente la demanda (al no reconocer en su totalidad la cantidad reclamada y fijar la condena dineraria en la cantidad total de 174 134,44 euros) y desestimando la reconvencción.

La apreciación del incumplimiento y la procedencia de la resolución se razonan en la sentencia de la siguiente forma:

"[e]n el presente supuesto, si (sic) existe un incumplimiento por parte de la arrendadora de su obligación de garantizar el goce pacífico de la cosa puesto que, solicitada (sic) al Ayuntamiento de Valencia el **cambio de titularidad** de la **licencia de actividad**, ya en fecha 8 de marzo de 2016 [...], en fecha 5 de octubre de ese año, el Ayuntamiento comunica a Pescat i Fet S.L. la imposibilidad de reconocerle como titular de la **actividad** puesto que la transmisión debe efectuarla el legal representante de la entidad Rodríguez Buenposada S.L. y no Austria 7 S.L. que cedió la **licencia de actividad** a la anterior [...]. Esta resolución administrativa fue comunicada a Pescat i Pet en fecha 9 de febrero de 2017, procediendo la arrendataria a resolver el contrato [...].

"En periodo probatorio, y ante las manifestaciones contenidas en la contestación a la demanda, se solicitó al Ayuntamiento de Valencia copias de los expedientes administrativos relacionados con la concesión del **cambio de titularidad** de la **licencia** [...].

"En el primer expediente [...] si (sic) consta que efectivamente en fecha 23 de enero de 2004, se accedió al **cambio de Titularidad** (sic) solicitado por la Mercantil (sic) Rodríguez Buenposada S.L. para la **actividad** del bar restaurante.

"Y al folio 141 consta la Resolución (sic) del Ayuntamiento de Valencia, de 31 de agosto de 2017, en la que, tras relatar los trámites efectuados tanto por la Mercantil (sic) Pescat i Fet S.L. como por Inmoni S.L. y las alegaciones efectuadas por ambas mercantiles, la autoridad administrativa RESUELVE: "no reconocer la comunicación de transmisión de la **licencia** a la mercantil Pescat I Fet para ejercer la **actividad** de bar restaurante sin ambientación musical, en el local sito en al (sic) Avda. Aragón n.º 40 BJ..." advirtiendo a la Mercantil (sic) Pescat I Fet que "si se comprobara el funcionamiento de la **actividad** sin **licencia** concedida a su nombre, se adoptaría la medida que en derecho procediese, incluida la clausura de la **actividad**".

"De lo anterior y como resulta del expediente administrativo, se desprende que pese a las gestiones efectuadas por Pescat I Fet S.L. para obtener el **cambio de la licencia** a su nombre, el **cambio de titularidad** imprescindible para el ejercicio de la **actividad** (ver el aviso de sanciones por parte del Ayuntamiento) no ha podido tener lugar, situación que persiste en la actualidad.



"La consecuencia de todo lo expuesto es la de que sí hubo un incumplimiento contractual defectuoso por la demandada como se afirma en la demanda, en los anteriores términos que resultan de las pruebas y constitutivos de aquel sí alegado incumplimiento cuyos efectos, en aplicación de la doctrina expuesta en relación con los arts. Arts. (sic) 1101 y 1124 del CC para estos casos de que lo sea parcial, quedan al prudente arbitrio del juzgador estableciendo en equidad la reducción de las prestaciones o la indemnización procedente en base a las pruebas que al litigio se aporten sobre su existencia e importe [...]".

5. Interpuesto recurso de apelación por Inmoni, al que se opuso Pescat I Fet, la Audiencia dictó sentencia estimándolo, por lo que, tras revocar la sentencia de primera instancia, acordó desestimar la demanda y estimar la reconvencción. En lo relativo a las costas de la primera instancia, impuso las de la demanda a la demandante y no efectuó especial pronunciamiento en las costas de la reconvencción. Tampoco realizó especial pronunciamiento sobre las costas de la segunda instancia.

La Audiencia, antes de examinar los fundamentos del recurso, realiza las siguientes consideraciones sobre la prueba y la causa por la que se insta la resolución del contrato:

"[a]) El contrato de arrendamiento se formaliza el 30 de octubre de 2015 y en su cláusula decimotercera previeron que correspondía a la arrendataria el cumplimiento de la normativa vigente relacionada con las **actividades** a desarrollar en el local arrendado, así como la obtención de **licencias** y permisos que resulten necesarios de acuerdo con la normativa vigente en cada momento para el ejercicio de la **actividad** a desarrollar. La arrendadora no responde de que se concedan o no dichas **licencias**... No obstante, si la administración competente no aceptare la transmisión de la **licencia** a nombre del arrendatario, este podrá dar por resuelto el contrato sin penalización alguna, debiendo abonar al arrendador las rentas correspondientes hasta que se reintegre la posesión al arrendador mediante la efectiva entrega de las llaves"; en la misma fecha se suscribe el documento de cesión de la **licencia de actividad**, autorizándole para tramitar la correspondiente transmisión de **titularidad** adjuntando copia de la **licencia** expedida a favor de Austria 7 S.L. que recoge como fecha del acuerdo de la comisión de calificación de **actividades** de 10 de abril de 2000 y resolución de 20 de septiembre de 2001 concediendo la **licencia** de apertura por ampliación a Austria 7 S.L.;

"b) El 8 de marzo de 2016 la demandante solicita al Ayuntamiento la transmisión de la **licencia** que data de 20 de septiembre de 2001 y en fecha 5 de octubre de 2016 comunica el Ayuntamiento a la demandante que no va a reconocerse el **cambio de titularidad** al corresponder a Rodríguez Buenposada S.L. que era el cesionario de la **licencia**; la demandante en el trámite de alegaciones nada manifiesta, tan solo que es ajena a la relación entre Austria 7 S.L. y Rodríguez Buenposada S.L., y que debe solucionarlo bien Austria 7 S.L. bien Inmoni S.L. con la finalidad de que concluya la cesión a su favor;

"c) La demandante promueve acta de notificación y requerimiento por conducto notarial de 10 de febrero de 2017 instando la resolución del contrato, solicitando la devolución de la fianza y el pago de daños y perjuicios producidos a consecuencia de esas circunstancias, a lo que se opuso la demandada en contestación que quedó unida al acta;

"d) La demanda se presenta el 12 de abril de 2017, el Ayuntamiento el 31 de agosto de 2017 resuelve no reconocer la comunicación de transmisión de **licencia** a la mercantil Pescat i Fet S.L. para ejercer la **actividad** de Bar Restaurante sin ambientación musical en el local sito en Avenida Aragón 40 BJ, y advertía a la demandante que si se comprobaba el funcionamiento de la **actividad** sin **licencia** concedida a su nombre, se adoptaría la medida que en derecho procediese, incluida, en su caso, la clausura de la **actividad**; no consta que la demandante haya interpuesto recurso alguno en el procedimiento administrativo, por el contrario, la demandada, Inmuni S.L., a la vista del expediente, si (sic) ha desplegado una **actividad** tendente a la impugnación del acuerdo y a su revisión con la finalidad de hacer efectivo el **cambio de titularidad** en la **licencia de actividad**;

"e) La titular de la **licencia de actividad** sobre el citado local, Rodríguez Buenposada S.L., fue arrendataria en virtud de contrato de 14 de septiembre de 2005, a la que se cedió la **licencia de actividad** para que procediera al **cambio de titularidad**, y fue desahuciada por impago de renta por sentencia de 16 de julio de 2013 del JPI nº 22 de Valencia; en fecha 12 de noviembre de 2013 se formalizó segundo contrato con esa mercantil que de nuevo fue resuelto por impago por Decreto de 21 de julio de 2015 del JPI nº 23 de Valencia y en fecha 23 de noviembre de 2015 se expide por el Ayuntamiento de Valencia certificación que acredita que Austria 7 es titular de la **licencia** y en fecha 30 de octubre de 2015 se formalizó el contrato que es objeto de litigio. Esa exposición de hechos se recoge en el recurso de reposición interpuesto contra la resolución de 31 de agosto de 2017 y consta numerosa jurisprudencia sobre las consecuencias de la no transmisión de la **titularidad** por la arrendataria del local cuando el contrato se extingue por incumplimiento de la obligación de pago;

"f) Al tomo 3 consta unido el expediente administrativa (sic) cuyo objeto era el **cambio de titularidad** de la **licencia de actividad**, y de su contenido se desprende, [...] (i) que no se ha girado visita de inspección a la



actividad con emplazamiento en la Avenida Aragón nº 40 para comprobar su funcionamiento y quien explota la misma, (i) no se ha dictado resolución ordenando la clausura y cese de la **actividad** que se desarrolla en la Avda. Aragón nº 40, (i) No se ha iniciado expediente de caducidad de **licencia** de la **actividad** que se desarrolla en la Avda. Aragón nº 40, (i) No se ha resuelto el recurso de reposición presentado por Inmoni S.L. contra resolución GO-5175 de fecha 31 de agosto de 2017, (i) No se ha resuelto la solicitud de **cambio** de **titularidad** formulada por Inmoni S.L. que se tramita en el expediente 03901/2017/1322 de este Servicio".

A continuación, la Audiencia expone las razones por las que considera que no está justificada la resolución del contrato, en los siguientes términos:

"(i) La inicial arrendadora, Austria 7 S.L. acredita que era titular de la **licencia** de **actividad** del local, adjuntando al efecto los documentos unidos con el escrito anexo al contrato. No resulta controvertido, por tanto, que era titular de la **licencia** y que el documento de cesión no resultaría afectado por la cesión realizada anteriormente a la que fue arrendataria del local, Rodríguez Buenaposada S.L., quien al cesar en el arrendamiento por desahucio, debía transmitir de nuevo la **titularidad** a Austria 7 S.L..

"(ii) La demandante, a la que el Ayuntamiento le comunica que no va a autorizar la transmisión de la **titularidad** de la **licencia** al figurar Rodríguez Buenaposada S.L., pone de manifiesto en trámite de alegaciones su voluntad de que se resuelva para poder ser titular de la **licencia**, sin embargo, sus actos son opuestos a esa voluntad, pues se desentiende del procedimiento administrativo e insta la resolución del contrato el 10 de febrero de 2017, antes siquiera que haya dictado resolución el Ayuntamiento denegando la transmisión de la **titularidad** de la **licencia**. Resulta significativo que la arrendataria que ha realizado una importante inversión en el acondicionamiento del local, alrededor de 138.000 € se desentiende de la problemática surgida, no articule como parte interesada los oportunos recursos administrativos ni colabore con la propietaria del local en los trámites del procedimiento para obtener la resolución que apruebe esa transmisión. La actitud de la demandante sorprende al tribunal, no solo porque no existe una resolución definitiva y firme en vía (sic) administrativa que conduzca al cese de la **actividad** o clausura del establecimiento sino porque el conflicto producido por el hecho de no transmitir la **titularidad** de la **licencia** por Rodríguez Buenaposada S.L. a la propietaria del local y titular de la misma estaba abocado a ser resuelta (sic) en vía administrativa, ya (sic) a resolver el recurso de reposición interpuesto por Inmoni S.L., muy fundado en su planteamiento y con cita de numerosas sentencias dictadas por los tribunales de la jurisdicción contenciosa-administrativa (sic) en casos muy similares al presente, ya en vía (sic) jurisdiccional a través del recurso contencioso-administrativo. Sin embargo, resulta también significativo que el Ayuntamiento de Valencia no haya resuelto aún ese recurso de reposición, que se haya limitado a resolver la solicitud inicial por resolución de 31 de agosto de 2017 y a pesar de ello aun (sic) no exista una resolución firme de cese de **actividad** por no tener **licencia** y resuelva el contrato cuando apenas ocupaba el local un año habiendo realizado una inversión económica muy importante y pretenda que la demandada le reintegre el importe invertido y la posible pérdida de beneficios en los años 2016 y 2017.

"(iii) No se estima que la demandada haya incumplido el contrato, es más, desde el momento en que conoce que el Ayuntamiento no aprueba el **cambio** de **titularidad** en la **licencia** que posibilita a la demandante el desarrollo de su **actividad** negocial, asume la responsabilidad de obtener la eficacia de esa cesión en favor de la demandante y articula los medios impugnatorios oportunos sin que la mera indicación de que podrá proceder a la clausura de la **actividad** tenga la suficiente entidad pues lo lógico es que la parte afectada recurra esa decisión, exponga las razones por las que debe efectuarse esa autorización administrativa de **cambio** de **titularidad**, ofreciendo la jurisprudencia aplicable, e incluso llegando a solicitar la suspensión de los acuerdos por causar lesión, como considera el tribunal que se habría producido de acordar la clausura del establecimiento. Solo en el caso de que la vía administrativa estuviera agotada, que los distintos medios de defensa e impugnación de la resolución administrativa hubiera fracasado, que la resolución administrativa fuera definitiva estaría justificada la resolución a instancia del arrendador.

"(iv) Con las circunstancias que se han expuesto en esta resolución, en particular, el cese en la **actividad** cuando siquiera el Ayuntamiento ha resuelto denegar el **cambio** de **titularidad** e incluso después, cuando se renuncia a impugnar la resolución de 31 de agosto de 2017, no resulta justificada la resolución al no concurrir los requisitos que ya se han indicado al inicio de este motivo.

"(v) Por último, y aunque la cuestión relativa a la transmisión de la **licencia** corresponde al orden contencioso administrativo, el examen de la jurisprudencia citada por la demandada en relación a la transmisibilidad de la **licencia** cuando el arrendatario no tiene la posesión del local resulta (sic), permite al tribunal (sic) valorar que la demandada no ha incumplido y que el conflicto producido podía resolverse a través del cauce de los recursos administrativos y jurisdiccionales. La inversión realizada por la demandante justificaba que se optara por la conservación del contrato".



6. Disconforme con la sentencia anterior, Pescat I Fet ha interpuesto recurso de casación por interés casacional con fundamento en un motivo único, que ha sido admitido y al que se ha opuesto Inmoni, que solicita la desestimación del recurso y la confirmación de la resolución recurrida.

SEGUNDO. *Motivo del recurso de casación. Planteamiento. Alegaciones de la recurrida. Decisión de la sala*

1. Planteamiento. Pescat I Fet alega que la sentencia recurrida se opone a la doctrina jurisprudencial plasmada en las sentencias n.º 51/2002, de 2 de enero, n.º 113, de 13 de febrero de 1989, n.º 878, de 21 de noviembre de 1988, n.º 201/2005, de 21 de marzo, y n.º 1311/2006, de 22 de diciembre, al considerar la Audiencia que la denegación de la **licencia de actividad** por la administración competente y la advertencia de clausura en caso de funcionamiento sin dicha **licencia** no constituye causa de resolución del contrato de arrendamiento del local comercial por incumplimiento de la arrendadora y aplicación de los arts. 1124 y 1556 CC. Precisa que dicha doctrina jurisprudencial considera que la denegación de la **licencia de actividad** o de los permisos administrativos análogos por parte de la administración para el ejercicio de la **actividad** a que se destina el local arrendado constituye causa de resolución del contrato por incumplimiento del arrendador. Y sostiene que la misma se infringe por la Audiencia al rechazar que la mera indicación de clausura por parte del Ayuntamiento en caso de desarrollarse la **actividad sin licencia** tenga entidad suficiente para resolver el contrato, exigiendo, al propio tiempo, el agotamiento de la vía administrativa, puesto que ello resulta incompatible con la obligación de mantener al arrendatario en el uso y disfrute pacífico del local.

2. Alegaciones de la recurrida. Inmoni sostiene que la sentencia objeto de recurso no ha infringido los artículos 1124 y 1556 CC ni la doctrina jurisprudencial asociada a los mismos, y que las sentencias que en el recurso se consideran vulneradas no resultan de aplicación, puesto que se refieren a supuestos distintos.

Dice también que el recurso se basa en una premisa que no es cierta, puesto que el local sí tiene **licencia de actividad**; no siendo lo mismo que un local no tenga **licencia de actividad**, que en el caso sí que la tiene, a que se haya de producir un **cambio** de titular de esta.

Aduce, por último, que las partes previeron en el contrato de arrendamiento las consecuencias para el supuesto de que el Ayuntamiento de Valencia no aceptase el **cambio de titularidad de la licencia de actividad**, concretamente, en la cláusula decimotercera, y estas fueron que la arrendadora no respondería ("sin penalización alguna") por el hecho de que no se aceptase la transmisión de la **licencia** a nombre de la arrendataria.

3. Decisión de la sala. El motivo se estima por las siguientes razones:

3.1 Dice la Audiencia que la inicial arrendadora, Austria 7, acredita que era titular de la **licencia de actividad** del local.

Es cierto, que la documentación unida al escrito de cesión anexo al contrato de arrendamiento acredita que, por resolución de la Alcaldía de Valencia n.º U-5471, de 20 de septiembre de 2001, se concedió a Austria 7 la **licencia** necesaria para el ejercicio de la **actividad** de bar restaurante sin ambientación musical en el local litigioso.

Ahora bien, de ahí no se sigue que Austria 7 continuara siendo la titular de dicha **licencia** cuando la cedió a Pescat I Fet el 30 de octubre de 2015 "autorizándole a tramitar la correspondiente transmisión a nombre de la sociedad cesionaria, arrendataria del citado local y firmando a tal efecto el correspondiente modelo de comunicación de transmisión".

Es más, lo que la propia Audiencia reconoce acto seguido, al menos de forma implícita, es que no lo era, dado que la **licencia** la había cedido con anterioridad, sin haber llegado a recuperarla, a quien, inmediatamente antes que Pescat I Fet, había sido la arrendataria del local, Rodríguez Buenposada.

Aduce la Audiencia que la cesión realizada a Pescat I Fet no resultaría afectada por la realizada con anterioridad a Rodríguez Buenposada, quien, al cesar en el arrendamiento por desahucio, debía transmitir de nuevo la **titularidad** a Austria 7.

Sin embargo, y al margen de ese deber de retransmisión, sobre el que nada justifica la Audiencia, que esa cesión previa a la arrendataria anterior, en contra de lo que asevera, afectó a la que Austria 7 hizo a Pescat I Fet, es algo que no cabe negar considerada la respuesta que el Ayuntamiento de Valencia ofreció a Pescat I Fet "a la vista de su solicitud de comunicación de transmisión de **licencia de actividad** [...] que le ha realizado a su favor Austria 7 SL", a saber: que "la referida transmisión la debe efectuar el representante legal de la mercantil Rodríguez (sic) Buenposada S.L., y no Austria 7 S.L.; pues este cedió la **licencia de actividad** a la citada mercantil" y que "En consecuencia con lo expuesto y ante la imposibilidad de reconocerle a Vd. como titular de la **actividad** arriba referenciada, se le concede trámite de audiencia [...] a los efectos de que pueda



alegar lo que estime oportuno en defensa de sus derechos; previamente a resolver el no reconocerle como titular de la citada **actividad**".

3.2 Dice también la Audiencia que Pescat I Fet se desentendió del procedimiento administrativo e instó la resolución del contrato de arrendamiento incluso antes de que se dictara resolución por parte del Ayuntamiento de Valencia denegando la transmisión de la **titularidad** de la **licencia**, y que el conflicto producido podía resolverse a través del cauce de los recursos administrativos y jurisdiccionales.

Sin embargo, ni la apreciación anterior ni las consideraciones críticas que la Audiencia hace a continuación sobre la actitud y el modo de actuar de la arrendataria pueden considerarse justificadas.

Lo contestado por Pescat I Fert al Ayuntamiento de Valencia fue: "Que a la vista de los motivos referenciados en el escrito notificado a esta parte, nada puede manifestar la que suscribe, por ignorar las circunstancias que motivaron la cesión de la **licencia** de **actividad** por parte de [...] Austria 7, S.L. a [...] Rodríguez (sic) Buenposada, S.L., salvo que los perjuicios se perpetúan en la que suscribe, entendiéndolo que es cuestión de [...] Austria 7, S.L. o en este caso, la Mercantil (sic) que se ha subrogado en su posición Inmoni, S.L., la que debe de solucionar este debate, con la finalidad de concluir la cesión a favor de la que suscribe, o asumir los perjuicios que irroga".

La contestación anterior tiene todo el sentido. Pescat I Fet no tenía relación jurídica ni la había mantenido tampoco con Rodríguez Buenposada. Ni siquiera hay constancia de que estuviera al tanto de la relación arrendaticia que había existido entre dicha sociedad y Austria 7. O de que conociera que Austria 7 había cedido la **licencia** a Rodríguez Buenposada sin llegar a recuperarla y que ello podía acabar imposibilitando su reconocimiento como titular de la **actividad** al haber obtenido la cesión de la **licencia** de quien el Ayuntamiento de Valencia podía considerar carente de legitimación para transmitirla, al haber accedido por resolución n.º 2131-N, de 12 de julio de 2006, al **cambio** de **titularidad** solicitado por Rodríguez Buenposada, para la **actividad** de bar restaurante sin ambientación musical en la Av. Argón 40 bajo, adquirida del anterior titular Austria 7.

Por lo tanto, si alguien debía solucionar el problema no era Pescat I Fet, sino Austria 7 o, al haber adquirido el local y quedar subrogada en los derechos y obligaciones de la arrendadora, Inmoni, sobre quienes pesaba la obligación de ceder la **licencia** y, consecuentemente, de realizar todo cuanto fuera necesario de cara a su cumplimiento, del que no cabe hacer responsable, en ninguna medida, a Pescat I Fet.

A la que tampoco cabe reprochar que instara la resolución del contrato. No pudiendo valorarse el ejercicio de su derecho a la resolución, que en ningún momento afirma la Audiencia que haya sido abusivo o contrario a las reglas de la buena fe, más que como la natural y lógica reacción de quien, ante el incumplimiento de una obligación contractual trascendente y la existencia de un impedimento para continuar con el funcionamiento de su **actividad**, actúa de inmediato en defensa de sus legítimos intereses.

3.3 Sostiene la Audiencia, asimismo, que la arrendadora no ha incumplido, ya que ha asumido la responsabilidad de obtener la eficacia de la cesión de la **licencia** en favor de la arrendataria y articulado los medios impugnatorios oportunos; que la mera indicación del Ayuntamiento de Valencia de que podrá proceder a la clausura de la **actividad** no tiene la suficiente entidad de cara a la resolución del contrato, pues lo lógico es que es que la parte afectada recurra esa decisión, exponiendo las razones por las que debe efectuarse esa autorización administrativa de **cambio** de **titularidad**, ofreciendo la jurisprudencia aplicable, e incluso llegando a solicitar la suspensión de los acuerdos por causar lesión, como considera la Audiencia que se habría producido de acordar la clausura del establecimiento; y que solo en el caso de que la vía administrativa estuviera agotada, de que los distintos medios de defensa e impugnación de la resolución administrativa hubieran fracasado y de que la resolución administrativa fuera definitiva estaría justificada la resolución a instancia del arrendador.

Tampoco se puede aceptar esa argumentación.

Si la arrendadora ha asumido la responsabilidad de obtener la eficacia de la cesión de la **licencia** en favor de la arrendataria es, lisa y llanamente, porque una de sus principales obligaciones era cedérsela y porque la cesión realizada no ha producido sus efectos propios y esperables, al haber dispuesto de la **licencia** previamente y no haber recuperado su **titularidad** antes de cederla de nuevo.

No hay nada de lógico, por otro lado, en lo que la Audiencia considera que debió hacer la afectada. Que pudiera recurrir, exponer su punto de vista contrario a la actuación administrativa (de serlo, que tampoco hay que dar por hecho que lo fuera) o incluso, llegado el caso, solicitar la suspensión del acuerdo que pudiera acordar el cierre de la **actividad**, no significa que estuviera obligada o tuviera el deber de hacerlo. No es ella, repetimos, la que ha incumplido. Y tampoco, desde luego, la que debe responsabilizarse del incumplimiento de la arrendadora poniéndole solución o esforzándose en encontrarle una salida.



3.4 Por último, la apreciación de la Audiencia de que la advertencia del Ayuntamiento de Valencia sobre la clausura de la **actividad** no constituye una circunstancia de entidad suficiente para resolver el contrato, desconsidera por completo que Pescat I Fet tomó el local litigioso en arrendamiento para desarrollar en él el negocio de restauración y que es obligación de la arrendadora, para que aquella pueda explotar el local conforme a su destino y hacer efectivo su derecho como tal arrendataria, cederle la **licencia** preceptiva, para que esta pueda cumplir con las formalidades y exigencias administrativas necesarias de cara al ejercicio de su **actividad**, por lo que no puede considerarse cumplida dicha obligación cuando dicho ejercicio se ve amenazado por la actuación administrativa que aduce como fundamento un funcionamiento de la **actividad** sin **licencia** que viene motivado no por circunstancias imputables a la arrendataria o de las que esta tenga la obligación de hacerse cargo de alguna forma, sino por razones que apelan directamente a la arrendadora, a la que la administración no reconoce capacidad para transmitir la **licencia** que en el año 2001 fue concedida a su nombre, ya que en el año 2006 se produjo un **cambio de titularidad** a favor de Rodríguez Buenposada que la adquirió del anterior titular, Austria 7.

3.5 Los argumentos de oposición al recurso que esgrime Inmoni tampoco pueden ser acogidos.

3.5.1 Al contrario de lo que esta sostiene, la sentencia de la Audiencia vulnera las normas que en el recurso se citan como infringidas y no se ajusta a nuestra doctrina, puesto que:

El arrendador está obligado a entregar al arrendatario la cosa objeto del contrato y a mantenerle en el goce pacífico del arrendamiento por todo el tiempo de su duración, pudiendo el arrendatario, cuando se incumplen dichas obligaciones, pedir la resolución y la indemnización de daños y perjuicios, o solo esto último dejando el contrato subsistente.

Siendo doctrina de esta sala, con reflejo en las resoluciones que se mencionan en el recurso, cuyas directrices decisorias, aunque no existe identidad de supuestos, sí que resultan plenamente aplicables en el presente caso, que el incumplimiento de la finalidad perseguida por el arrendatario al concertar el arrendamiento, cuando no resulta posible utilizar el local arrendado para la **actividad** de negocio a la que debe dedicarse con arreglo a las cláusulas del contrato, constituye una causa que legitima para el ejercicio de la acción resolutoria; que la entrega del local arrendado sin las condiciones necesarias para cumplir el destino pactado comporta un incumplimiento de la obligación de entrega del arrendador que faculta para el ejercicio de la acción resolutoria; y que si el arrendador no ha cumplido con la obligación que le impone el artículo 1554.3 CC para evitar, incluso, toda perturbación de derecho que, por falta de concesión de la **licencia** necesaria para desarrollar la **actividad** que es esencia del negocio, queda a merced de cualquier comprobación de la Administración, que puede llevar a impedirla, ante esa situación de carencia de posibilidades de disfrute, no puede imponerse una vigencia contractual de imposible realización cuando su resolución ha sido interesada por causa concreta al amparo del art. 1556 del precitado código.

3.5.2 El recurso se basa en una premisa doble, de naturaleza fáctica plenamente acorde, y por lo tanto fiel, con los hechos acontecidos: por un lado, la denegación a Pescat I Fet por el Ayuntamiento de Valencia de la **licencia de actividad** que resulta necesaria para que pueda desarrollar la que es esencia del local arrendado; y por otro lado, la advertencia, si la sigue llevando a cabo, de que se adoptarán las medidas que en derecho procedan, incluida, en su caso, la clausura del local.

3.5.3 Finalmente, lo previsto en el párrafo segundo de la cláusula decimotercera del contrato de arrendamiento no resulta aplicable en el presente caso, puesto que en él la decisión del Ayuntamiento de Valencia no ha sido la de no aceptar "la transmisión de la **licencia** a nombre del arrendatario".

El Ayuntamiento no ha rechazado reconocer la comunicación de transmisión de **licencia** por hacerse a nombre o en favor de Pescat I Fet, que es lo que justificaría la aplicación de lo dispuesto en el párrafo segundo de dicha cláusula, sino porque la transmisión de la **licencia** (para la decisión, que lo sea a nombre de Pescat I Fet resulta indiferente) no se ha efectuado por el representante legal de Rodríguez Buenposada que es, según el Ayuntamiento de Valencia, quien debería hacerlo, dado que por resolución n.º 2131-N de 12 de julio de 2006 "se accedió al **cambio de titularidad** solicitado por la mercantil Rodríguez Buenposada, S.L. para la **actividad** de bar restaurante sin ambientación musical en la Av. Argón 40 bajo, adquirida del anterior titular Austria 7, S.L.".

TERCERO. *Asunción de la instancia*

La estimación del motivo conlleva la del recurso para, casando la sentencia recurrida, asumiendo la instancia y considerando razonable y suficientemente motivado por el juzgado, en el fundamento de derecho quinto de su sentencia, lo relativo a las consecuencias de la resolución, desestimar el recurso de apelación y confirmar la sentencia de primera instancia.

CUARTO. *Costas y depósitos*



1. Al estimarse el recurso de casación no se condena en las costas de dicho recurso a ninguno de los litigantes (art. 398.2 LEC).
2. Al desestimarse el recurso de apelación se imponen las costas de dicho recurso a la apelante (arts. 398.1 y 394.1 LEC).
3. Se dispone la devolución de la totalidad del depósito constituido para el recurso de casación y la pérdida del constituido para el recurso de apelación (disposición adicional 15.ª, apartados 8 y 9 LOPJ).

FALLO

Por todo lo expuesto, en nombre del Rey y por la autoridad que le confiere la Constitución, esta sala ha decidido :

- 1.º- Estimar el recurso de casación interpuesto por Pescat I Fet, S.L. contra la sentencia dictada por la Sección 6.ª de la Audiencia Provincial de Valencia, con el n.º 222, el 27 de mayo de 2019 (rollo de apelación 965/2018), en el siguiente sentido.
- 2.º- Desestimar el recurso de apelación interpuesto por Inmoni, S.L. contra la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia n.º 18 de Valencia, con el n.º 201/2018, el 16 de octubre de 2018 (procedimiento 498/2017), que confirmamos.
- 3.º- No imponer las costas del recurso de casación a ninguno de los litigantes.
- 4.º- Imponer las costas del recurso de apelación a la apelante.
- 5.º- Disponer la devolución de la totalidad del depósito constituido para el recurso de casación y la pérdida del constituido para el recurso de apelación.

Líbrese a la mencionada Audiencia la certificación correspondiente con devolución de los autos y rollo de apelación remitidos.

El Excmo. Sr. D. Antonio García Martínez votó en sala pero no pudo firmar por tener concedida **licencia**, haciéndolo en su lugar el Excmo. Sr. presidente de la Sección D. Francisco Marín Castán (art. 204.2 LEC).

Notifíquese esta resolución a las partes e insértese en la colección legislativa.

Así se acuerda y firma.