

Roj: **STS 5675/2025 - ECLI:ES:TS:2025:5675**

Id Cendoj: **28079110012025101799**

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

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **11/12/2025**

Nº de Recurso: **3817/2023**

Nº de Resolución: **1832/2025**

Procedimiento: **Recurso de casación**

Ponente: **MARIA DE LOS ANGELES PARRA LUCAN**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

Sentencia núm. 1.832/2025

Fecha de sentencia: 11/12/2025

Tipo de procedimiento: CASACIÓN E INFRACCIÓN PROCESAL

Número del procedimiento: 3817/2023

Fallo/Acuerdo:

Fecha de Votación y Fallo: 02/12/2025

Ponente: Excma. Sra. D.ª M.ª Ángeles Parra Lucán

Procedencia: AUDIENCIA PROVINCIA DE OURENSE. SECCIÓN 1.^a

Letrada de la Administración de Justicia: Ilma. Sra. Dña. M^a Teresa Rodríguez Valls

Transcrito por: LEL

Nota:

CASACIÓN E INFRACCIÓN PROCESAL núm.: 3817/2023

Ponente: Excma. Sra. D.ª M.ª Ángeles Parra Lucán

Letrada de la Administración de Justicia: Ilma. Sra. Dña. M^a Teresa Rodríguez Valls

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

Sentencia núm. 1832/2025

Excmas. Sras. y Excmos. Sres.

D.ª M.ª Ángeles Parra Lucán

D. José Luis Seoane Spiegelberg

D. Antonio García Martínez

D. Manuel Almenar Belenguer

D.ª Raquel Blázquez Martín

En Madrid, a 11 de diciembre de 2025.



Esta Sala ha visto el recurso extraordinario por infracción procesal y de casación interpuesto por el Banco de Sabadell S.A., representado por la procuradora D.ª Leticia Domínguez Fortes y bajo la dirección letrada de D. José M. Alburquerque Becerra, contra la sentencia n.º 938/2022, de 22 de diciembre, dictada por la Sección 1.ª de la Audiencia Provincial de Ourense en el recurso de apelación n.º 460/2022, dimanante de las actuaciones de juicio ordinario n.º 103/2020 del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 2 de Barco de Valdeorras, sobre reclamación de cantidad. Ha sido parte recurrida D.ª Piedad , D.ª Amalia y D. Marco Antonio , representados por la procuradora D.ª Diana Ortiz Carracedo y bajo la dirección letrada de D. Jaime Benito Gutiérrez.

Ha sido ponente la Excma. Sra. D.ª M.ª Ángeles Parra Lucán.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Tramitación en primera instancia

1.Banco de Sabadell S.A. interpuso demanda de juicio ordinario contra los miembros integrantes de DIRECCION000 CB, D.ª Piedad y la herencia yacente y/o herederos de D. Raúl , en la que solicitaba se dictara sentencia por la que:

«a) Se determine que de conformidad con la modificación del contrato suscrita entre las partes en fecha 9.12.2014, la renta debe ser revisada y fijada en la suma de 850 €/mensuales desde el 1.11.2019.

»b) Se condene a las demandadas a pagar a BANCO DE SABADELL S.A. la suma 5.821,92 €, más los intereses desde cada abono, más el exceso mensual de 970,32 € al mes hasta el momento en que se declare que la renta debe quedar fijada en 850 € más los intereses desde su abono.

»III. Que se impongan las costas causadas en esta primera instancia a la parte demandada».

2.La demanda fue presentada el 24 de abril de 2020 y, repartida al Juzgado de Primera Instancia n.º 2 de Barco de Valdeorras, fue registrada con el n.º 103/2020. Una vez fue admitida a trámite, se procedió al emplazamiento de la parte demandada.

3.D.ª Piedad , D.ª Amalia y D. Marco Antonio (estos dos últimos comparecen como herederos del fallecido D. Raúl , en legítima defensa de la herencia yacente, como hijos y legítimos herederos), y contestaron a la demanda mediante escrito, en el que con carácter previo, alegaban la excepción de nulidad radical y absoluta del negocio jurídico de la novación del contrato de fecha 19 de diciembre de 2014, y terminaron solicitando la desestimación íntegra de la demanda con expresa condena en costas al demandante por su temeridad y mala fe.

4.Tras seguirse los trámites correspondientes, el Juez del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 2 de Barco de Valdeorras dictó sentencia de fecha 2 de febrero de 2022, con el siguiente fallo:

«Que DESESTIMO la demanda interpuesta por Banco de Sabadell S.A., contra Doña Piedad y contra la herencia yacente y/o herederos de D. Raúl absolviendo a los demandados de todas las pretensiones frente a ellos formuladas.

»Estimo la excepción planteada y DECLARO la nulidad absoluta del negocio jurídico de la novación del contrato de fecha 19.12.2014.

»Con imposición de costas procesales a la parte demandante».

SEGUNDO.- Tramitación en segunda instancia

1.La sentencia de primera instancia fue recurrida en apelación por la representación de Banco Sabadell S.A.

2.La resolución de este recurso correspondió a la Sección 1.ª de la Audiencia Provincial de Ourense, que lo trató con el número de rollo 460/2022 y, tras seguir los correspondientes trámites, dictó sentencia en fecha 22 de diciembre de 2022, con el siguiente fallo:

«Se estima en parte el recurso de apelación interpuesto por la representación procesal de la entidad Banco de Sabadell S.A. contra la sentencia dictada el 2 de febrero de 2022, por el Juzgado de Primera Instancia e instrucción número 2 de O Barco de Valdeorras en autos de procedimiento ordinario 103/2020 -rollo de Sala 460/2022 -, cuya resolución se revoca.

»En su lugar, estimamos parcialmente la demanda interpuesta por la entidad Banco Sabadell S.A. frente a doña Piedad , doña Amalia y don Marco Antonio (herederos de don Raúl) y declaramos que, de conformidad con la modificación del contrato suscrita en fecha 9 de diciembre de 2014, la renta correspondiente al contrato de



arrendamiento del local de negocio ubicado en el DIRECCION001 de O Barco de Valdeorras queda fijada, con efectos desde el 1 de enero de 2023, en 850 euros mensuales, más IVA.

»Las costas devengadas en ambas instancias no se imponen a ninguna de las partes».

TERCERO.- *Interposición y tramitación del recurso extraordinario por infracción procesal y de casación*

1. Banco de Sabadell S.A. interpuso recurso extraordinario por infracción procesal y recurso de casación.

Los motivos del recurso extraordinario por infracción procesal fueron:

«Primero.- Se interpone al amparo de lo dispuesto en el Artículo 469.1. 2.º LEC, por infracción de las normas reguladoras de la sentencia establecidas en el Art. 218 LEC.

»Segundo.- Se interpone al amparo de lo dispuesto en el Artículo 469.1. 4.º LEC, por infracción del Art. 24 CE al concurrir un "defecto de motivación" al existir una contradicción irrazonable entre la fundamentación y el fallo de la sentencia lesionando el derecho a la tutela judicial efectiva en la dimensión de derecho a obtener una resolución fundada en Derecho.

»Tercero.- Se interpone al amparo del Artículo 469.1 4º LEC, por infracción del Artículo 24 de la Constitución Española al incurrir omisión irracional, error patente y arbitrariedad en la valoración de la prueba practicada».

Los motivos del recurso de casación fueron:

«Primero.- Al amparo de los Artículo 477.2. 3.º y 477.2.3 de la LEC por infracción e indebida aplicación de la reiterada y antigua Doctrina del Tribunal Supremo relativa a que la renta actualizada no es exigible con carácter retroactivo, *ex tunc, sino ex nunc*, entendiéndose como *ex nunc* desde la declaración de voluntad y no desde la sentencia.

»Segundo.- Al amparo de los Artículo 477.2. 3.º de la LEC, por infracción de los Artículos 1.255, 1.256 y 1.258 del Código Civil, así como los Arts. 4.3 y 18 Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos».

2. Las actuaciones fueron remitidas por la Audiencia Provincial a esta sala y las partes fueron emplazadas para comparecer ante ella. Una vez recibidas las actuaciones en esta sala y personadas las partes por medio de los procuradores mencionados en el encabezamiento, se dictó auto de fecha 12 de febrero de 2025, cuya parte dispositiva es como sigue:

«LA SALA ACUERDA:

»Admitir el recurso extraordinario por infracción procesal y de casación interpuesto por la representación procesal de Banco de Sabadell S.A. contra la sentencia dictada en segunda instancia el 22 de diciembre de 2022 por la Audiencia Provincial de Orense Sección 1.ª, en el rollo de apelación n.º 460/2022, dimanante del juicio ordinario n.º 56/2018, seguido ante el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 2 de Barco de Valdeorras (Orense)».

3. Se dio traslado a la parte recurrida para que formalizara su oposición al recurso de casación y extraordinario por infracción procesal, lo que hizo mediante la presentación del correspondiente escrito.

4. Por providencia de 4 de noviembre de 2025 se nombró ponente a la que lo es en este trámite y se acordó resolver los recursos sin celebración de vista, señalándose para votación y fallo el 2 de diciembre de 2025, fecha en que ha tenido lugar.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- *Resumen de antecedentes y objeto del recurso*

En relación con el pacto de novación de un contrato de arrendamiento para uso distinto de vivienda en el que las partes acordaron la modificación de la duración del contrato y un sistema de revisión de la renta, se plantea en los recursos como cuestión jurídica controvertida cuál es el momento de aplicación de la nueva renta. La Audiencia Provincial ha considerado que solo rige a partir del dictado de su sentencia, que ha declarado la existencia y validez de la novación. Recurre en infracción procesal y casación el arrendatario, que interesa que se declare que la renta revisada debe aplicarse desde el momento fijado en la novación, y sus recursos van a ser estimados.

Son antecedentes necesarios para la decisión de los recursos los siguientes.

1. El 24 de abril de 2020, Banco Sabadell interpone una demanda contra Piedad y los herederos de su difunto esposo, Raúl, sus hijos, Amalia y Marco Antonio. El Sr. Raúl había fallecido el 28 de mayo de 2019 bajo testamento en el que había instituido herederos a sus dos hijos y nombrado usufructuaria a su esposa.



En su demanda, Banco Sabadell expone que el 7 de marzo de 1995 celebró, como arrendatario, un contrato de arrendamiento de un local con la Sra. Piedad y su esposo, propietarios y arrendadores del local. En el contrato se fijó un plazo de duración de 20 años y una renta inicial de 280.000 ptas.

Las partes acordaron sucesivas novaciones modificativas del contrato a lo largo de los años. En la última, de 19 de diciembre de 2014, las partes pactaron un nuevo plazo de duración, modificaron la renta a partir del 1 de noviembre de 2014, para fijarla en 1.750 euros al mes. También acordaron que el 1 de noviembre de 2019 y el 1 de noviembre de 2024 la renta se actualizaría según determinadas reglas que se contenían en el acuerdo novatorio, en función, básicamente, del resultado de los informes periciales que encargaran las partes para acreditar el valor de mercado del arrendamiento.

El 25 de septiembre de 2019, Banco Sabadell comunicó a la parte arrendadora su voluntad de revisar la renta con efectos desde el 1 de noviembre de 2019, para lo que aportó un informe pericial en el que se recogía como renta aplicable la cantidad de 850 euros al mes.

2. Los arrendadores negaron que procediera la revisión de la renta argumentando que no habían aceptado la novación de 19 de diciembre de 2014 y Banco Sabadell presentó una demanda por la que solicitó que se fijara la renta mensual en 850 euros a partir de 1 de noviembre de 2019 y se condenara a los arrendadores a devolverle el exceso abonado como renta desde esa fecha pues, por prudencia, la entidad había venido abonando mensualmente el importe de 1.817 euros, que era la renta actualizada sobre la cantidad de 1.750 euros pactada el 19 de diciembre de 2014.

3. La sentencia de primera instancia desestimó la demanda interpuesta por Banco Sabadell por entender que en la novación de 19 de diciembre de 2014 no había existido el consentimiento preceptivo de los propietarios, al haber actuado en la firma de la novación la hija de los arrendadores sin que quedara acreditado que contara con la debida representación.

4. El 22 de diciembre de 2022, la Audiencia dicta sentencia por la que estima parcialmente el recurso de apelación interpuesto por Banco Sabadell y estima parcialmente su demanda, declara la existencia y validez de la novación suscrita el 19 de diciembre de 2014 y la fijación de la renta en 850 euros mensuales, más IVA, con efectos desde el 1 de enero de 2023.

La Audiencia declara la existencia de la novación al apreciar que sí existió consentimiento de la parte arrendadora, dado que la hija actuó con el conocimiento y consentimiento de sus padres, como representante suya, tal como resultaba de los correos intercambiados con el Banco, así como, porque, en cualquier caso, a partir de la novación el Banco facturó y pagó como renta la suma de 1.750 euros sin protesta de la otra parte, lo que reflejaría que se había ratificado el acuerdo novatorio. A partir de allí, la Audiencia explica el pacto de revisión de la renta incluida en la novación y las razones por las que considera que el importe mensual de la renta debe fijarse en 850 euros al mes. En este sentido, el tenor literal del fundamento jurídico cuarto de la sentencia de la Audiencia es el siguiente:

«Declarada la existencia de la novación contractual, hemos de declarar la validez del pacto de revisión de renta que en ella fue incluido.

»En virtud de tal pacto, las partes acordaron que, llegado el quinto y el décimo año de vigencia del contrato, lo que tendría lugar el 1 de noviembre de 2019 y 2024, respectivamente, la renta pactada sería objeto de actualización conforme a varios criterios. El primero de ellos, el acuerdo al que las partes pudieran llegar. En su defecto, cada parte debía designar a su costa un perito y en caso de que las valoraciones realizadas difiriesen en un porcentaje inferior al 10%, la nueva renta se determinaría por la media aritmética del importe resultante de ambos informes. En caso de que las valoraciones difiriesen en un porcentaje superior, las partes debían designar un perito dirimente y, en caso de que una de las partes se negase a participar o dificultase injustificadamente el nombramiento del perito, se entendería su renuncia a dicho trámite y aceptación del resultado del informe propuesto por la parte contraria.

»Por tanto, en el acuerdo del año 2014 se pactó que la renta sería objeto de revisión para adaptarla al valor de mercado, conforme a lo que pudiese determinar un perito.

»La parte actora ha aportado al procedimiento un dictamen pericial que valora en 850 euros el importe de mercado de la renta mensual correspondiente al arrendamiento del local. Tal dictamen pericial fue explicado en juicio por su autor, don Jesús María.

»Frente a tal dictamen, la parte demandada no ha desplegado actividad probatoria tendente a determinar el valor de mercado de la renta mensual a abonar por el arrendamiento del local. Se ensalzan las virtudes del establecimiento en el escrito de contestación a la demanda y se critica la metodología empleada por el perito



de la parte adversa, pero no contamos con medio de prueba alguno que permita dudar de las conclusiones contenidas en el dictamen de la actora.

»En consecuencia, debemos valorar el citado dictamen, único aportado, conforme a las reglas de la sana crítica, operación que nos lleva a concluir que el importe mensual de la renta debe quedar fijado en los 850 euros en él contenidos. Ciento es que tal importe es sensiblemente inferior al pactado en el año 2014, pero hemos de compartir en este punto las alegaciones que en el recurso se hacen, relativas a que la tendencia de las entidades bancarias a contar cada vez con menos sucursales, fruto del auge del negocio *on line*, ha de repercutir en una mayor oferta y, en consecuencia, en un descenso de la renta de mercado de arrendamiento».

A continuación, en su fundamento jurídico quinto, la sentencia de la Audiencia se refiere a la petición de la parte actora apelante de que el importe de la renta se fije desde el 1 de noviembre de 2019, con la consiguiente condena a la parte demandada a la devolución de las cantidades abonadas en exceso por la actora. Literalmente, dice la Audiencia:

«Por último, debemos referirnos a la petición relativa a que el importe de la renta se fije con carácter retroactivo, con efectos desde el 1 de noviembre de 2019, con la consiguiente condena a la parte demandada a la devolución de las cantidades abonadas en exceso por la actora. Tal petición debe ser desestimada. En virtud del pacto de actualización de renta, las partes acordaron un procedimiento específico para su revisión, cuyo resultado produciría efectos desde el 1 de noviembre de 2019. Surgida contienda judicial entre las partes, y determinado en el presente procedimiento el nuevo importe que resulta procedente, este resulta exigible desde el dictado de la presente resolución, siendo de aplicación analógica la reiterada y antigua doctrina jurisprudencial conforme a la cual la nueva renta actualizada no es exigible con carácter retroactivo, *ex tunc*, sino *ex nunc*. Todo ello sin perjuicio de que, conforme a lo pactado, deba procederse a una nueva revisión en el mes de noviembre del año 2024».

5. Banco Sabadell ha interpuesto un recurso extraordinario por infracción procesal y un recurso de casación contra la sentencia de la Audiencia Provincial.

6. La parte recurrida ha invocado causas de inadmisibilidad de los recursos por entender, en síntesis, que no concurre interés casacional y porque considera que, al existir controversia entre las partes, la sentencia debe producir efectos desde que se dicta.

Al no tratarse de causas de inadmisibilidad de las que esta sala considera absolutas, no procede que nos pronunciemos con carácter previo sobre los óbices de admisibilidad, y lo que se plantea en el escrito de oposición recibirá respuesta al resolver los recursos planteados.

SEGUNDO.- Recurso extraordinario por infracción procesal. Decisión de la sala. Desestimación del recurso

1. Planteamiento del primer motivo. Análisis y desestimación.

1.1. El primer motivo se interpone al amparo de lo dispuesto en el art. 469.1. 2.º LEC, por infracción de las normas reguladoras de la sentencia establecidas en el art. 218 LEC. En su desarrollo explica que la sentencia se refiere a la aplicación analógica de la reiterada y antigua doctrina jurisprudencial que establece que la nueva renta actualizada no es exigible con carácter retroactivo, *ex tunc*, sino *ex nunc*, esto es desde que se produce y recibe la voluntad modificativa de la renta, pero que luego en el fallo de manera incongruente y en contradicción con la fundamentación de la sentencia no fija los efectos de la actualización de la renta desde el 1 de noviembre de 2019, sino a partir del 1 de enero de 2023.

El motivo no puede prosperar, por lo que ahora explicaremos.

1.2. Puesto que el derecho a la tutela judicial efectiva incluye entre sus variados contenidos el que se dicte una resolución fundada en Derecho, resulta evidente que no puede reputarse como tal una sentencia cuya fundamentación discurre por una senda diametralmente opuesta a la del fallo y en la que se motiva lo contrario de lo que se falla. La sala se ha ocupado de los denominados supuestos de incongruencia interna, que son los casos de incoherencia, desajuste o falta de correspondencia entre lo razonado y lo resuelto (sentencias 9/2020, de 8 de enero; 144/2020, de 2 de marzo; 298/2020, de 15 de junio; 438/2020, de 17 de julio; 263/2021, de 6 de mayo; 575/2021, de 26 de julio; 141/2022, de 22 de febrero, 364/2022, de 4 de mayo; 544/2022 de 7 de julio; 63/2024, de 22 de enero y 129/2025, de 27 de enero), considerados por el Tribunal Constitucional como lesivos del derecho fundamental a la tutela judicial efectiva del art. 24.1 de la Constitución, pero en su dimensión de obtener una resolución fundada en Derecho que no incurra en el defecto de motivación de resultar irrazonable y contradictoria (por todas, SSTC 42/2005, de 28 de febrero; 140/2006, de 8 de mayo; 127/2008, de 27 de octubre y 172/2009, de 9 de julio).

En este caso, si bien la Audiencia Provincial se refiere a la doctrina jurisprudencial que establece que la nueva renta no es exigible con carácter retroactivo *ex tunc*, sino *ex nunc*, no añade el inciso que le atribuye la parte



recurrente «esto es desde que se produce y recibe la voluntad modificativa de la renta». Este añadido que introduce el motivo primero del recurso en lo que literalmente dice la sentencia recurrida tiene que ver con la distinta forma en la que el recurrente y la Audiencia interpretan la mencionada doctrina jurisprudencial y la forma en la que debe aplicarse en este supuesto, lo que en todo caso sería una cuestión jurídica susceptible de ser planteada, como por lo demás hace la parte recurrente, en el recurso de casación. Por ello, en la medida en que la Audiencia no dice, contra lo que se recoge en el recurso, que la actualización deba producirse desde que «se produce y se recibe la voluntad modificativa de la renta», la sentencia recurrida no incurre en el vicio de incongruencia interna denunciada, para lo que es necesario, de acuerdo con la jurisprudencia que exista contradicción entre la fundamentación de la sentencia y su parte dispositiva.

2. Planteamiento del segundo motivo. Análisis y desestimación.

2.1. El segundo motivo denuncia, al amparo del art. 469.1. 4º LEC, la infracción del art. 24 CE por concurrir un defecto de motivación, al existir una contradicción irrazonable entre la fundamentación y el fallo de la sentencia que lesionan el derecho a la tutela judicial efectiva en la dimensión de derecho a obtener una resolución fundada en Derecho.

En su desarrollo explica que la contradicción entre el fallo y la fundamentación de la sentencia comporta un defecto de motivación porque lesionan el derecho a la tutela judicial efectiva de la parte recurrente. Reprocha a la sentencia recurrida que no argumente ni motive por qué fija los efectos de la revisión desde la propia sentencia y no desde la declaración de voluntad recepticia, de conformidad con la doctrina que dice que aplica. Añade que la sentencia no tiene efectos constitutivos a la hora de fijar el derecho y establecimiento de la renta actualizada, pues es el propio contrato el que establece cómo debe fijarse la nueva renta que tendrá vigencia desde el 1 de noviembre de 2019.

2.2. El motivo no puede prosperar. Prescindiendo de que en el motivo se insiste en la supuesta contradicción entre la fundamentación y el fallo de la sentencia, a lo que ya hemos dado respuesta al desestimar el primer motivo, la sentencia no incurre en falta de motivación. A pesar de la brevedad con la que resuelve la cuestión controvertida referida a la fecha en la que debe entrar en vigor la actualización de la renta, se desprende con facilidad que considera que la exigencia de la nueva renta tal como solicitaba la recurrente supondría una aplicación retroactiva, lo que la Audiencia rechaza y, en cambio, entiende que la aplicación de la irretroactividad supone que debe fijarse la nueva renta desde el dictado de su sentencia. La motivación, como exigencia de la tutela judicial efectiva, requiere que puedan conocerse los motivos de la decisión de la sentencia para que pueda combatirse por las partes mediante los correspondientes recursos.

En el desarrollo del motivo, la propia parte recurrente está cuestionando que pueda considerarse que es retroactiva la aplicación de la nueva renta antes del dictado de la sentencia, en contra de lo que se infiere que considera la Audiencia Provincial. El hecho de que la recurrente no considere acertada esta razón no significa que no puedan conocerse las razones de la sentencia (por todas, sentencias 1559/2024, de 19 de noviembre y 1577/2023, de 15 de noviembre), y otra cosa es el acierto o desacuerdo de la interpretación que hace la sentencia recurrida sobre el momento en el que debe aplicarse la nueva renta una vez que se declara la validez de la novación pactada por las partes.

3. Planteamiento del tercer motivo. Análisis y estimación.

3.1. El tercer motivo de denuncia la infracción del art. 469.1 4º LEC, por infracción del art. 24 de la Constitución, al incurrir omisión irracional, error patente y arbitrariedad en la valoración de la prueba practicada.

En su desarrollo alega que la sentencia recurrida ha omitido valorar el contenido del pacto tercero del anexo suscrito el 19 de diciembre de 2014, en el que se establece que si una de las partes se negase a participar o dificultase injustificadamente el nombramiento de perito, se entenderá que renuncia a dicho trámite y acepta el resultado del informe resultante propuesto por la contraria según el primer punto del apartado en el que se establece que las renta es exigible desde el quinto año de vigencia del contrato. Añade que también ha omitido valorar las comunicaciones remitidas al propietario, al amparo de las reglas establecidas en el mismo pacto tercero, y que en esas comunicaciones, que fueron recibidas, reiteradamente se aludía a la procedencia de la actualización desde el 1 de noviembre de 2019. Considera que la omisión de la prueba documental afecta a uno de los elementos prácticos decisivos para que la sentencia de apelación fundara su fundamentación, aplicando la doctrina jurisprudencial, y que ello ha llevado a la Audiencia a realizar una valoración irracional e ilógica de la prueba. Concluye señalando que la recurrente aportó la prueba suficiente que amparaba las pretensiones de su demanda, con arreglo a lo dispuesto en el art. 217.2 LEC y que, al no valorarla, la sentencia recurrida ha vulnerado su derecho a la tutela judicial efectiva y el art. 24 CE.

El motivo va a ser estimado por lo que explicamos a continuación.



3.2. La sentencia 853/2021, de 10 de diciembre, que a su vez cita entre otras de la sentencia 562/2021, de 26 de julio, reproduce una síntesis de la doctrina de la sala sobre el alcance de su función revisora cuando se alega error en la valoración de la prueba al amparo del art. 469.1.4.º LEC. De acuerdo con esta doctrina, la técnica casacional exige respetar los hechos y la valoración probatoria de la Audiencia, sin que constituya una tercera instancia. Tampoco es posible llevar a efecto una nueva valoración de la prueba practicada a través del recurso extraordinario por infracción procesal. Pero ello no impide, sin embargo, con fundamento en el art. 24 de la CE, corregir una valoración irracional y arbitraria de la prueba, que incurra en patentes y manifiestos errores fácticos, de constatación objetiva y transcendencia acreditada en la decisión del proceso. El art. 469.1.4.º de la LEC también ampara que este tribunal efectúe un control jurisdiccional cuando la sentencia prescinda de manera notoria y patente de elementos fácticos que sean esenciales para sustentar su decisión (sentencias 270/2025, de 19 de febrero, y 1778/2025, de 3 de diciembre).

En el caso que juzgamos, el error denunciado por la parte recurrente guarda relación con el acuerdo novatorio en el que se recoge tanto el método de cálculo de la revisión de la renta como al momento de aplicación y vigencia de la nueva renta, así como con las comunicaciones dirigidas por el Banco a la arrendadora manifestando su voluntad de actualizar la renta en la fecha acordada, esto es, el 1 de noviembre de 2019.

La Audiencia, a la hora de fijar el momento de aplicación y exigibilidad de la nueva renta ha prescindido tanto de la existencia del acuerdo novatorio como del posterior intercambio de comunicaciones entre las partes de las que resultaba el cumplimiento de las previsiones contractuales para la efectividad de la revisión. Por ello, consideramos que en el caso concurren las condiciones que excepcionalmente permiten apreciar la existencia de un error en la valoración de la prueba, puesto que se trata de un error, material o de hecho, sobre las bases fácticas que han servido para sustentar la decisión, que es manifiesto y que resulta verificable de forma inequívoca a partir de las actuaciones judiciales.

En consecuencia, el tercer motivo del recurso extraordinario por infracción procesal debe ser estimado y, de conformidad con lo dispuesto en la regla 7.ª, del apartado primero, de la disposición final decimosexta LEC, procede anular la sentencia recurrida y dictar nueva sentencia, teniendo en cuenta, en su caso, lo que se hubiere alegado como fundamento del recurso de casación.

TERCERO.- Recurso de casación. Decisión de la sala. Estimación del recurso. Asunción de la instancia.

1. Planteamiento de los motivos. Formalmente el recurso de casación consta de dos motivos que, por la estrecha conexión de lo que plantean, serán analizados y resueltos de manera conjunta.

El primero denuncia la infracción e indebida aplicación de la reiterada y antigua doctrina del Tribunal Supremo relativa a que la renta actualizada no es exigible con carácter retroactivo, *ex tunc*, sino *ex nunc*, entendiéndose como *ex nunc* desde la declaración de voluntad y no desde la sentencia. En el desarrollo del motivo explica que Banco Santander exteriorizó su voluntad de actualizar la renta con arreglo a lo acordado y que dirigió una comunicación a la arrendadora, que fue recibida, de modo que la aplicación de la doctrina reiterada, consolidada y antigua que establece los efectos *ex nunc* de la actualización da lugar a que tenga efectos desde que se produce y recibe la declaración modificativa. Cita, entre otras, las sentencias 39/1998, de 31 enero, y 242/1995 de 21 de marzo.

El segundo denuncia la infracción de los arts. 1255, 1256 y 1258 CC y de los arts. 4.3 y 18 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (LAU). En su desarrollo argumenta que debe estarse a lo pactado y que, en el caso, las partes acordaron un sistema de actualización del que resultaría que a partir del 1 de noviembre de 2019 se revisaría la renta, y que de acuerdo con lo pactado la arrendataria dirigió con tiempo suficiente una comunicación por la que manifestaba su voluntad de actualización y que, ante las dificultades injustificadas de la arrendadora, de acuerdo con lo pactado encargó un informe pericial para la valoración del precio de mercado, por lo que la sentencia recurrida, al decidir como lo ha hecho, no respeta lo acordado por las partes.

La parte recurrente solicita que se case la sentencia recurrida y, en su lugar, se dicte otra en la que se determine que los efectos de la actualización de la renta se producen desde el 1 de noviembre de 2019 y, en consecuencia, se condene a Piedad, Amalia y Marco Antonio a abonarle la suma abonada en exceso desde el 1 de noviembre de 2019 más sus intereses.

El recurso de casación va a ser estimado por las razones que explicamos a continuación.

2. Decisión de la sala. Estimación del recurso. Asunción de la instancia.

2.1. Si partimos de la existencia de la novación -declaración que ha quedado firme- procede estar, como dice la recurrente, al contenido de lo pactado, que es vinculante para las partes.



De acuerdo con lo resuelto al dar respuesta al recurso por infracción procesal, resulta con claridad que las partes no solo acordaron un sistema de revisión en el que se preveía el método del cálculo de la renta, sino también la fecha a partir de la cual tendría efecto la revisión.

En el acuerdo novatorio se fijaba como fecha de actualización de la renta el 1 de noviembre de 2019, y en la comunicación dirigida por burofax enviado el 25 de septiembre de 2019 por parte de la entidad arrendataria a la parte arrendadora, con antelación a que se hubiera alcanzado la fecha prevista, se hacía referencia a la actualización con arreglo a lo pactado, y con efectos a partir del 1 de noviembre de 2019.

Es decir, la arrendataria comunicó a la arrendadora con antelación su voluntad de proceder a la actualización del importe de la renta y encargó un informe pericial para la determinación del precio de mercado. La arrendadora, negando la existencia de la novación, no quiso entrar en conversaciones para alcanzar un acuerdo sobre la nueva renta, y desatendió los sucesivos requerimientos que le dirigió la arrendataria para que aportara su propio informe pericial sobre la determinación del valor de mercado del metro cuadrado de alquiler en la zona en la que se ubicaba el inmueble arrendado con el fin de que, en caso de existir una diferencia en un porcentaje inferior al diez por ciento, la renta se determinara por la media aritmética de ambas valoraciones.

2.2. La sentencia recurrida, que considera conforme a la novación pactada que la nueva renta sea la indicada en el único informe presentado, en lugar de fijar como fecha de aplicación de la renta revisada la prevista en el acuerdo considera, incorrectamente, que la nueva renta solo se aplica a partir de la sentencia, y para ello invoca la doctrina sobre la irretroactividad de la actualización de la renta.

De acuerdo con la jurisprudencia (sentencias 39/1998, de 31 enero, y 242/1995 de 21 de marzo), la doctrina sobre la irretroactividad de la actualización de la renta significa que la actualización no puede tener efectos retroactivos respecto de anualidades anteriores al momento en el que, haciendo uso de la facultad de actualizar, se comunica su ejercicio. Es decir, se refiere a que la facultad reconocida en una cláusula de estabilización de dirigir a la parte contraria una declaración receptiva para modificar la renta tiene lugar a partir del momento en el que se produce y recibe la declaración, y tiene efectos desde entonces, no desde el tiempo en que pudo efectuarse. De tal manera que no se puede pretender cobrar la nueva renta retroactivamente, sino solo y exclusivamente la que corresponda, actualizada, en el periodo siguiente a la notificación, produciéndose así los efectos *ex nunc* no *ex tunc*.

Obviamente, para el caso de que la revisión dé lugar a una reducción de la renta, como sucede en el caso, la regla significa que solo se puede pagar menos para el periodo siguiente a la notificación.

Esta doctrina en modo alguno supone, como equivocadamente ha entendido la sentencia recurrida, que en el caso de que quien recibe la comunicación niegue el derecho a revisar la renta por inexistencia del acuerdo pueda pretender que la revisión solo sea exigible a partir de la sentencia que declare que el acuerdo sí existió.

La sentencia no es constitutiva de la existencia del acuerdo alcanzado por las partes. La sentencia se limita a reconocer y declarar la existencia de la novación y a negar la inexistencia de consentimiento, de modo que la novación produce efectos de acuerdo con lo pactado, tanto por lo que se refiere al método de cálculo para la actualización como a la fecha de su aplicación.

2.3. Procede por ello casar la sentencia recurrida, estimar íntegramente el recurso de apelación interpuesto por Banco Sabadell y estimar íntegramente su demanda. En consecuencia, declaramos, de conformidad con la modificación del contrato suscrita en fecha 19 de diciembre de 2014, que la renta correspondiente al contrato de arrendamiento del local de negocio ubicado en el DIRECCION001 de O Barco de Valdeorras queda fijada, con efectos desde el 1 de noviembre de 2019, en 850 euros mensuales, más IVA.

Se condena a Piedad, Amalia y Marco Antonio a reintegrar a Banco de Sabadell S.A. la suma abonada en exceso desde el 1 de noviembre de 2019 más sus intereses.

CUARTO.- Costas

La estimación de los recursos extraordinario por infracción procesal y de casación determina que no se haga especial imposición de las costas devengadas por estos recursos.

Dada la estimación del recurso de apelación no se hace imposición de las costas de la segunda instancia y se imponen a la parte demandada las costas de la primera instancia.

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 los recursos extraordinario por infracción procesal y de casación interpuestos por la representación procesal de Banco de Sabadell S.A. contra la sentencia dictada en segunda instancia el 22 de diciembre de 2022 por la Audiencia Provincial de Orense Sección 1.ª, en el rollo de apelación n.º 460/2022, dimanante del juicio ordinario n.º 56/2018, seguido ante el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 2 de Barco de Valdeorras (Orense).

2.ºCasar la sentencia y en su lugar estimar íntegramente el recurso de apelación interpuesto por Banco de Sabadell S.A. y estimar íntegramente su demanda, de manera que declaramos que, de conformidad con la modificación del contrato suscrita en fecha 19 de diciembre de 2014, la renta correspondiente al contrato de arrendamiento del local de negocio ubicado en el DIRECCION001 de O Barco de Valdeorras queda fijada, con efectos desde el 1 de noviembre de 2019, en 850 euros mensuales, más IVA. Se condena a Piedad , Amalia y Marco Antonio a reintegrar a Banco de Sabadell S.A. la suma abonada en exceso desde el 1 de noviembre de 2019 más sus intereses.

3.º-No imponer las costas de los recursos extraordinario por infracción procesal y de casación ni las costas de la apelación, con restitución de los depósitos constituidos para su interposición.

4.º-Imponer a la parte demandada las costas de la primera instancia.

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

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

Así se acuerda y firma.