



Roj: **STS 776/2026 - ECLI:ES:TS:2026:776**

Id Cendoj: **28079110012026100292**

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

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **20/02/2026**

Nº de Recurso: **1831/2021**

Nº de Resolución: **274/2026**

Procedimiento: **Recurso de casación**

Ponente: **JOSE LUIS SEOANE SPIEGELBERG**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

Sentencia núm. 274/2026

Fecha de sentencia: 20/02/2026

Tipo de procedimiento: CASACIÓN E INFRACCIÓN PROCESAL

Número del procedimiento: 1831/2021

Fallo/Acuerdo:

Fecha de Votación y Fallo: 11/02/2026

Ponente: Excmo. Sr. D. José Luis Seoane Spiegelberg

Procedencia: SECCIÓN 1.ª DE LA AUDIENCIA PROVINCIAL DE CORDOBA

Letrado de la Administración de Justicia: Ilmo. Sr. D. Juan Manuel Ávila de Encío

Transcrito por: EAL

Nota:

CASACIÓN E INFRACCIÓN PROCESAL núm.: 1831/2021

Ponente: Excmo. Sr. D. José Luis Seoane Spiegelberg

Letrado de la Administración de Justicia: Ilmo. Sr. D. Juan Manuel Ávila de Encío

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

Sentencia núm. 274/2026

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 20 de febrero de 2026.

Esta Sala ha visto el recurso extraordinario por infracción procesal y el recurso de casación interpuestos por D. Agapito, representado por el procurador D. Fernando Pardo de Luque, bajo la dirección letrada de D. Eduardo Espinosa Rodán, contra la sentencia n.º 34/2021, dictada por la Sección 1.ª de la Audiencia Provincial de Córdoba, en el recurso de apelación n.º 316/2020, dimanante de las actuaciones de juicio ordinario n.º 689/2018, del Juzgado de Primera Instancia n.º 4 de Córdoba. Ha sido parte recurrida Hibor Restauración, S.L., representada por el procurador D. José Ángel López Aguilar y bajo la dirección letrada de D. Pablo Sánchez Ansino.

Ha sido ponente el Excmo. Sr. D. José Luis Seoane Spiegelberg.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- *Tramitación en primera instancia*

1.-El procurador D. José Ángel López Aguilar, en nombre y representación de Hibor Restauración, S.L., interpuso demanda de juicio ordinario contra D. Agapito en la que solicitaba se dictara sentencia:

«[p]or la que estimando íntegramente la demanda, condene a D. Agapito a abonar a mi mandante la indemnización prevista en el art. 34 de la LAU en la cantidad de 15.028,40 €, según el cálculo previsto en el citado artículo, todo ello con expresa condena en costas a la parte demandada».

2.-La demanda fue repartida al Juzgado de Primera Instancia n.º 4 de Córdoba y se registró con el n.º 689/2018. Una vez fue admitida a trámite, se procedió al emplazamiento de la parte demandada.

3.-El procurador D. Fernando Pardo de Luque, en representación de D. Agapito, contestó a la demanda mediante escrito en el que solicitaba al juzgado:

«[d]icte Sentencia rechazando íntegramente la pretensión de la actora, absolviendo en todo caso a mi representado D. Agapito de todo el pedimento de la demanda, con expresa imposición de costas a la actora».

4.-Tras seguirse los trámites correspondientes, la Magistrada-juez del Juzgado de Primera Instancia n.º 4 de Córdoba dictó sentencia de fecha 31 de junio de 2019, con la siguiente parte dispositiva:

«DEBO DESESTIMAR Y DESESTIMO la demanda interpuesta por HIBOR RESTAURACIÓN S.L. contra D. Agapito y debo absolver a este último de las pretensiones contra él deducidas, sin expresa imposición de las costas causadas en esta primera instancia a ninguna de las partes al apreciar la existencia de dudas de derecho».

SEGUNDO.- *Tramitación en segunda instancia*

1.-La sentencia de primera instancia fue recurrida en apelación por la representación de Hibor Restauración, S.L.

2.-La resolución de este recurso correspondió a la sección 1.ª de la Audiencia Provincial de Córdoba, que lo tramitó con el número de rollo 316/2020, y tras seguir los correspondientes trámites dictó sentencia en fecha 18 de enero de 2021, cuya parte dispositiva dispone:

«Estimar el recurso de apelación interpuesto por el procurador Sr. López Aguilar en nombre y representación de HIBOR RESTAURACION S.L. contra la sentencia dictado por el Juzgado de 1ª Instancia nº 4 de Córdoba en el procedimiento ordinario 689/18 con fecha de 31 de julio de 2019 y procede revocar dicha sentencia en el sentido de estimar la demanda de HIBOR RESTAURACION S.L. contra D. Agapito y condenar a la parte demandada a que indemnice a la actora en la suma de 15.028,40 € más los intereses legales. Todo ello con imposición a la parte demandada de las costas causadas en la instancia y sin hacer especial pronunciamiento respecto a las costas de esta alzada».

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

1.-El procurador D. Fernando Pardo de Luque, en representación de D. Agapito, interpuso recurso extraordinario por infracción procesal y recurso de casación.

El motivo del recurso extraordinario por infracción procesal fue:

«ÚNICO.- Al amparo del artículo 469.1.2º por infracción de las normas procesales reguladoras de la sentencia, en concreto el 218 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, respecto a la falta de congruencia de la sentencia por introducir una cuestión no controvertida por las partes. Consideramos que la sentencia es ajustada a derecho, clara, precisa y congruente por existir racionalidad, lógica jurídica y adecuación sustancial de la misma. Existencia de jurisprudencia que avala nuestra tesis, la cual ha sido invocada en nuestro escrito de oposición al recurso de apelación junto con nuestras alegaciones, no encontrando un alcance positivo en la resolución dictada por el juzgado *ad quem*».

El motivo del recurso de casación fue:

«ÚNICO.- Al amparo del artículo 477.2.3º en relación con el artículo 477.1 ambos de la Ley de Enjuiciamiento Civil, por infracción de lo dispuesto en el artículo 34 de la ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos. No existencia de jurisprudencia del Tribunal Supremo. No existencia de jurisprudencia contradictoria entre Audiencias Provinciales. Norma con más de cinco años. Se invoca la excepción, a criterio del Tribunal Supremo, de no invocar sentencia alguna por existir una evolución de la realidad social y de la opinión de la comunidad jurídica según el acuerdo del pleno no jurisdiccional de fecha 27 de enero de 2017».

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 ante la misma las partes por medio de los procuradores mencionados en el encabezamiento, se dictó auto de fecha 15 de febrero de 2023, cuya parte dispositiva es como sigue:

«1.º) Admitir el recurso extraordinario por infracción procesal y de casación interpuesto por la representación procesal de D. Agapito, contra la sentencia dictada el 18 de enero de 2021 por la Audiencia Provincial de Córdoba, Sección Primera, en el recurso de apelación n.º 316/2020, dimanante del juicio ordinario n.º 689/2018 del Juzgado de Primera Instancia n.º 4 de Córdoba.

»2.º) Abrir el plazo de veinte días, a contar desde la notificación de este auto, para que la parte recurrida formalice por escrito su oposición a los recursos. Durante este plazo las actuaciones estarán de manifiesto en la Secretaría.

»De conformidad con lo dispuesto en los art. 483.5 de la LEC contra la presente resolución no cabe recurso alguno».

3.-Se dio traslado a la parte recurrida para que formalizara su oposición, lo que hizo mediante la presentación del correspondiente escrito.

4.-Por providencia de 9 de enero de 2026 se nombró ponente al que lo es en este trámite y se acordó resolver los recursos sin celebración de vista, señalándose para votación y fallo el 11 de febrero del presente, en que ha tenido lugar.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- *Antecedentes relevantes*

A los efectos decisorios del presente recurso, partimos de los antecedentes relevantes siguientes:

1.º-La entidad demandante Hibor Restauración, S.L., es una sociedad que regentó y explotó directamente un negocio de hostelería, en el local número 1 de la planta baja del número 5, hoy número 9, de la calle Dolores Ibárruri de Córdoba, propiedad de D. Agapito.

2.º-La explotación de dicho inmueble por la demandante proviene del contrato de arrendamiento para uso distinto de vivienda, concertado entre las partes litigantes con fecha 1 de octubre de 2007. Del referido contrato destacamos las estipulaciones siguientes:

El arrendamiento se pactó por un plazo de diez años (hasta el 1 de octubre de 2017), «llegada la fecha de vencimiento, el arrendamiento se prorrogará de forma automática por plazos anuales, si ninguna de las partes manifestare lo contrario con dos meses de antelación a la fecha de vencimiento de cada prórroga anual».

El destino del local será única y exclusivamente la explotación del negocio de hostelería conforme con el objeto social de la empresa arrendataria.

Se pactó una renta anual de 14.400 €, esto es, 1.200 €/mes, incrementada con el tipo de IVA correspondiente a cada periodo, y revisable anualmente conforme al IPC.

Durante el transcurso del contrato, la renta se fue actualizando según lo estipulado, de manera que la última aplicada al contrato era la de 1.502,84 €/mes, más el IVA correspondiente.

3.º-El día 29 de mayo de 2017, la arrendataria dirigió al demandado un burofax del siguiente tenor literal:

«Como Vd. bien sabe el contrato de arrendamiento de local de negocio que suscribimos el 1 de octubre de 2007 por periodo de 10 años, sobre el local comercial nº 1 en la planta baja del inmueble nº 5 de la calle Dolores Ibárruri de Córdoba finalizará **por el transcurso del término convenido** el próximo 1 de octubre.

»Habiendo desarrollado, como arrendataria, durante estos años en dicho local actividad comercial de hostelería y de acuerdo con lo establecido en el artículo 34 de la vigente ley de arrendamientos urbanos, le

manifiesto dentro del plazo al efecto establecido, ***expresamente nuestra voluntad de renovar el contrato de arrendamiento por un mínimo de 5 años más, abonando la renta del mercado que como partes acordemos***».

4.º-El día 23 de junio de 2017, el arrendador envió a la demandante otro burofax, en respuesta del anterior, con el contenido siguiente:

«Como puede observar en la estipulación segunda, el contrato se formalizó con una duración de 10 años, finalizando el 1 de octubre de 2017. Se indicó que el arrendamiento se prorrogaría de forma automática por plazos anuales si ninguna de las partes manifestare lo contrario con dos meses de antelación a la fecha del vencimiento de cada prórroga anual.

»Visto lo expuesto, y tras haber tenido una conversación personal con Ud. a raíz del burofax recibido, vengo a manifestar mi deseo de no prorrogar la duración del contrato entre ambas partes. Por consiguiente, sirva este documento como notificación fehaciente para la finalización del contrato de arrendamiento de local de negocio en la fecha de vencimiento indicada en el mismo, 1 de octubre de 2017».

5.º-Llegado el día de la finalización del contrato por expiración del plazo pactado, la sociedad arrendataria entregó las llaves del local al arrendador, de lo que se dejó constancia mediante documento privado de 1 de octubre de 2017, suscrito por ambas partes.

6.º-Así las cosas, Hibor Restauración, S.L., presentó una demanda contra el arrendador Sr. Agapito, en la que solicitaba se fijase a su favor la indemnización correspondiente al amparo del art. 34 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (en adelante LAU), por entender concurrentes todos sus requisitos.

El conocimiento de la demanda correspondió al Juzgado de Primera Instancia número 4 de Córdoba, que la admitió a trámite. El arrendador se opuso a ella solicitando su desestimación mediante la alegación, en síntesis, de que el arrendamiento no fue pacífico, y que su terminación no se debió al transcurso del plazo sino a las numerosas quejas y denuncias particulares y de la policía local por molestias, instalación de veladores sin licencia, incumplimiento de horarios, etc.; por lo tanto, resulta aplicable el artículo 35, en relación con el artículo 27.2 e) de la LAU, para la resolución del contrato a instancia del arrendador ante el incumplimiento de las obligaciones por parte de la sociedad arrendataria.

Y precisamente por ello, en el documento de 1 de octubre de 2017 de entrega de las llaves, se hizo constar que el arrendador comunicó al arrendatario su voluntad de dar por finalizado el contrato de arrendamiento anticipadamente de conformidad con lo previsto en el mismo, y tras mantener conversaciones previas con la arrendataria.

También sostuvo que, seis meses antes de la extinción del contrato, D. Saturnino, administrador único de Hibor Restauración, S.L., estaba explotando otro local destinado a la misma actividad a través de otra mercantil denominada Papalo Restauración, S.L.

El procedimiento finalizó por sentencia dictada por el juzgado, que consideró que la actividad de hostelería no es una actividad comercial de venta al público, como exige el artículo 34 de la LAU, para que nazca el derecho a la indemnización en favor del arrendatario. Se fundamentó, para ello, en la opinión de cierto sector de la doctrina al que hace referencia la sentencia, y se basó también en la diferencia existente entre la redacción del proyecto de ley y el texto definitivo del precepto en el que se suprime la referencia genérica a actividad empresarial o profesional por la de actividad comercial de venta al público, por todo ello entiende que, al no darse el presupuesto normativo del precitado artículo 34 LAU, la demanda no puede ser acogida.

7.º-Contra dicha resolución se interpuso por la sociedad demandante el correspondiente recurso de apelación que, por turno de reparto, correspondió a la Sección 1.ª de la Audiencia Provincial de Córdoba, que se fundamentó en sendos motivos.

En primer lugar, por la falta de congruencia de la sentencia recurrida con respecto a los hechos declarados controvertidos, toda vez que no se había cuestionado en la instancia que la actividad desarrollada por la entidad demandante constituía una actividad comercial de venta al público. En el motivo segundo, se sostuvo la concurrencia de los presupuestos del art. 34 LAU, con impugnación de los argumentos esgrimidos por la sentencia recurrida.

La excepción de incongruencia fue acogida por la sentencia del tribunal provincial, al considerar que la problemática jurídica relativa a si el arrendamiento litigioso estaba comprendido en la expresión normativa «actividad comercial de venta al público» no había sido objeto de discusión en la instancia, por lo que el tribunal provincial no aborda tal cuestión so pena de incurrir en la incongruencia de la que adolece la sentencia del juzgado, con lo que entra en el análisis de los motivos de oposición alegados por el arrendador en su contestación a la demanda.



Y, al hacerlo, razona que, en el escrito de contestación, el demandado planteó que el contrato se resolvió anticipadamente como consecuencia de haber incurrido la arrendataria en el supuesto de hecho del artículo 27.2 e) de la LAU en relación con el artículo 35 de dicha disposición general, que permite la resolución de pleno derecho cuando se ha producido el incumplimiento de sus obligaciones por parte del arrendatario y, en este caso, por la realización de actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.

Este motivo de oposición es desestimado por el tribunal provincial, toda vez que es evidente, como resulta de los burofaxes girados entre las partes, que el arrendador no ha planteado la resolución de pleno derecho del arrendamiento al amparo de los mentados preceptos, sino en la oposición a la prórroga de conformidad con lo previsto en el contrato.

Por otra parte, el hecho de que la entrega de las llaves se lleve a efecto el 1 de octubre del 2017 guarda coherencia con la finalización del plazo pactado de duración del contrato, con lo que difícilmente se ha producido una terminación anticipada como pretendía la parte demandada por la concurrencia de la causa resolutoria invocada. La arrendadora no resolvió el contrato, pese a la constancia de las numerosas denuncias de vecinos con respecto a la actividad desarrollada en el local.

Por lo tanto, al haber sido desestimados los motivos de oposición invocados por la demandada, la audiencia revocó la sentencia del juzgado, estimó la demanda y condenó al demandado a indemnizar a la mercantil arrendataria en la cuantía reclamada de 15.028,40 euros.

8.º-Contra dicha resolución se interpusieron por el demandado recursos extraordinarios por infracción procesal y casación.

Recurso extraordinario por infracción procesal

SEGUNDO.- Examen del motivo único por infracción procesal

La parte recurrente funda la impugnación de la sentencia de la audiencia, al amparo del artículo 469.1 2.º LEC, por entender que la sentencia dictada por el juzgado no era incongruente al considerar que no concurrían los presupuestos normativos de aplicación del art. 34 de la LAU, con respecto a que la actividad desplegada por la arrendataria en el local litigioso no constituía «actividad comercial de venta al público», por lo que la audiencia, al estimar este motivo de apelación deducido por la parte demandante, infringió el artículo 218 de la LEC, con cita de la jurisprudencia que consideró aplicable al caso.

El motivo debe ser estimado.

En la STS 1695/2023, de 5 de diciembre, delimitamos el deber de congruencia, que impone el art. 218 de la LEC, en los términos siguientes:

«El juicio sobre congruencia de la resolución judicial precisa, por tanto, de la confrontación entre su parte dispositiva -dictum- y el objeto del proceso, delimitado, a su vez, por los elementos subjetivos del proceso, las partes, como por los elementos objetivos -la causa de pedir-, entendida como el hecho o conjunto de hechos que producen efectos jurídicos y resultan esenciales para el logro de las pretensiones solicitadas, y el propio -petitum- o pretensión solicitada (STS de 13 de junio de 2005). De esta forma, la congruencia no se mide en relación con los razonamientos o con la argumentación, sino poniendo en relación lo pretendido en la demanda con la parte dispositiva de la sentencia (SSTS de 30 de marzo de 1988, y 20 de diciembre de 1989). En parecidos términos, cabe señalar que esta labor de contraste o comparación no requiere que se realice de un modo estricto, esto es, que se constate una exactitud literal o rígida en la relación establecida, sino que se faculta para que se realice con cierto grado de flexibilidad bastando que se dé la racionalidad y la lógica jurídica necesarias, así como una adecuación sustancial y no absoluta ante lo pedido y lo concedido; de tal modo que se decide sobre el mismo objeto, concediéndolo o denegándolo en todo o en parte (STS de 4 de octubre de 1993). Con lo que la incongruencia extra petita (fuera de lo pedido), en relación con el principio de iura novit curia, se produce en la medida en que la facultad que tiene el tribunal para encontrar o informar el derecho aplicable a la solución del caso comporta la alteración de los hechos fundamentales, causa de pedir, en que las partes basen sus pretensiones SSTS de 6 de octubre de 1988 y 1 de octubre de 2010)».

En la STS 1102/2024, de 16 de septiembre, cuya doctrina reproducen las más recientes sentencias 1466/2024, de 6 de noviembre, 1186/2025, de 21 de julio y 1594/2025, de 11 de noviembre, ahondando en la exigencia de congruencia de las resoluciones judiciales señalamos, en lo que ahora nos interesa, que:

«Las pretensiones de los litigantes se individualizan, desde un punto de vista subjetivo, en atención a la identificación de las partes entre las que se suscita la controversia; y, desde un punto de visto objetivo, a través del petitum -lo que se pide- y la causa petendi -hecho o conjunto de hechos que producen efectos jurídicos y resultan esenciales para el logro de las pretensiones solicitadas-.

»[...] De esta forma, no cabe apreciar una incongruencia *extra petitum* (fuera de lo pedido), cuando el Juez o Tribunal decida o se pronuncie sobre alguna de las pretensiones ejercitadas en el proceso a través de la utilización de una argumentación jurídica que, aun cuando no fuera formal y expresamente invocada por los litigantes, estuviera implícita o fuera consecuencia imprescindible o necesaria de los pedimentos articulados o de la esencia de la cuestión principal debatida en el proceso; y siempre, claro está, que no se hubiera generado una real y efectiva indefensión por alteración sustancial de los términos del debate con lesión del principio de contradicción. Las partes no pueden exigir que su pretensión se resuelva contra derecho, otra cosa es que se respeten los concretos contornos del debate judicializado en los términos reseñados».

Podemos cerrar esta breve cita jurisprudencial con la STS 1819/2025, de 11 de diciembre, que insistiendo en la misma doctrina, establece:

«El juicio sobre congruencia de la resolución judicial precisa de la confrontación entre su parte dispositiva (*dictum*) y el objeto del proceso, delimitado, a su vez, por los elementos subjetivos del proceso (las partes), como por los elementos objetivos (la causa de pedir), entendida como el hecho o conjunto de hechos que producen efectos jurídicos y resultan esenciales para el logro de las pretensiones solicitadas, y el propio *petitum* o pretensión solicitada. De modo que la congruencia no se mide en relación con los razonamientos o con la argumentación, sino poniendo en relación lo pretendido en la demanda con la parte dispositiva de la sentencia (sentencia 294/2012, de 18 de mayo y sentencia 652/2022, de 11 de octubre)".

[...]

»El brocardo *da mihi factum, dabo tibi ius* (dame un hecho, yo te daré el derecho), utilizado indistintamente con el brocardo *iura novit curia* (el tribunal conoce el derecho), permite que, alegados los hechos pertinentes y ejercitada la acción basada en tales hechos, el tribunal pueda fundar la estimación de dicha acción en la aplicación de normas legales o de jurisprudencia no invocadas expresamente en la demanda, siempre que no se aparte de la causa de pedir, si bien, la aplicación de este principio no puede llevar a que la sentencia sea incongruente, esto es, a que otorgue algo distinto a lo solicitado en la demanda, por exigencia del art. 218.1 LEC. Para dar cumplimiento a esta norma es indispensable respetar lo solicitado en lo que se ha venido en llamar el "suplico" de la demanda, esto es, la petición final en la que se precisa cuáles son los pronunciamientos que se solicitan del tribunal, sin perjuicio de que no sea exigible un ajuste literal a los términos de dicha petición final de la demanda (sentencia de esta sala 81/2023, de 24 de enero)».

Pues bien, en este caso, la sentencia del juzgado respetó los términos del debate judicializado sometido a su consideración, sin desvincularse de lo pedido, cuál era la indemnización correspondiente como consecuencia de la extinción de un contrato de arrendamiento de una duración de 10 años, en el que la arrendataria, antes de que llegase el plazo pactado de extinción del contrato, ofreció a la arrendadora la renovación del arrendamiento por un plazo adicional de 5 años mediante una renta de mercado. Estos son los hechos sobre los que se construye tanto la *causa petendi* como el *petitum*. La acción se entabla también con fundamento en un concreto precepto como es el artículo 34 de la LAU.

La concurrencia o no de los presupuestos sobre los que se construye la consecuencia jurídica que establece este último precepto, puede ser perfectamente examinada por parte del tribunal a los efectos de dictar la correspondiente sentencia, en tanto en cuanto le corresponde resolver los conflictos judicializados existentes entre las partes conforme a derecho, y no en función de la interpretación que los litigantes den a las normas jurídicas aplicables al caso.

No se ha causado ningún tipo de indefensión a la parte demandante, ya que, si formula su pretensión al amparo del artículo 34 de la LAU, es que debe concurrir el supuesto el hecho sobre el que se construye la consecuencia jurídica que postula en el suplico de su escrito de demanda. Si esta consecuencia jurídica no procede conforme a las leyes, el tribunal puede perfectamente desestimar la pretensión deducida sin incurrir en vicio alguno de incongruencia.

La sentencia del juzgado desestimó, por consiguiente, la pretensión indemnizatoria objeto del proceso sin incurrir en la incongruencia *extra petitum* denunciada e indebidamente estimada por el tribunal provincial.

Por todo ello, este motivo del recurso debe ser judicialmente acogido.

Estimado el recurso, procede ahora examinar si obró con acierto el juzgado al interpretar el artículo 34 de la ley arrendaticia, lo que constituye la específica cuestión planteada en el motivo único del recurso de casación.

Recurso de casación

TERCERO.- Motivo único del recurso de casación

El motivo único del recurso de casación interpuesto se fundamenta en la infracción del artículo 34 de la LAU, sobre cuya interpretación, a la fecha de interposición del recurso, no se había pronunciado esta sala, aunque sí, posteriormente, lo que evidencia la existencia del interés casacional invocado.

La parte recurrente participa de los argumentos esgrimidos por la sentencia del juzgado de descartar que la explotación del local litigioso, llevada a efecto por la arrendataria con destino a un negocio de hostelería, constituya la «actividad comercial de venta al público» al que se refiere el art. 34 LAU, dado que, por el contrario, consiste en una prestación de servicios y no de comercio, independientemente de que se lleve a cabo una compraventa de mercancías durante la prestación mencionada.

Considera que la actividad comercial supone el intercambio o compraventa de mercancías o de bienes simbólicos a cambio de dinero, que quien se dedica a dicha actividad se llama comerciante, y tiene la obligación de estar inscrito en el registro establecido en el Decreto 164/2011, de 17 de mayo, por el que se regula la organización y funcionamiento del registro de comerciantes y actividades comerciales de Andalucía.

Cita, también, en su apoyo, distintas disposiciones de naturaleza fiscal, así como la específica regulación de los horarios de apertura y cierre de la hostelería con respecto a las actividades comerciales, e incluso que los trabajadores están sometidos a diferentes convenios colectivos, uno para la rama de comercio y otro para la rama de hostelería.

También, se apoya en determinados autores de la doctrina, que consideran no cabe encuadrar la hostelería en el art. 34 de la LAU, al no constituir una actividad comercial, que el precepto debe ser interpretado restrictivamente, que la norma se refiere al arrendatario que ejerció una actividad de venta de mercancías, no al que haya sido vendedor de servicios. La expresión venta de bienes y servicios tiene sentido económico pero carece de rigor jurídico. La hostelería sería una actividad industrial pero no comercial.

En definitiva, concluye que no reúne la sociedad demandante las condiciones necesarias para ser acreedora a la indemnización establecida en el artículo 34 de la LAU, lo que constituye el objeto del proceso.

La parte demandante se opone al recurso, al considerar aplicable el mentado art. 34 LAU y, por consiguiente, acreedora a la indemnización fijada a su favor.

CUARTO.- Desestimación del motivo

La cuestión suscitada en el recurso ha sido resuelta por esta sala en su STS 877/2024, de 19 de junio, en la que señalamos:

«La decisión del recurso, que tiene interés casacional notorio, exige determinar si se cumplen los requisitos del art. 34 de la LAU.

»No sin antes reseñar que la indemnización, fijada en dicho precepto, entra en el marco de la esfera dispositiva de los contratantes, en tanto en cuanto constituye un derecho renunciable, de manera tal que es habitual, en la práctica arrendaticia, introducir una cláusula de regulación convencional o, incluso, de exclusión de dicha indemnización, al amparo de lo dispuesto en los artículos 4.3 LAU y 1255 CC. En este caso, en el clausulado contractual, no se ha incorporado pacto alguno al respecto.

»El apartado 3 del preámbulo de la nueva Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, se refiere a dicha norma cuando establece:

»"Se introduce en esta regulación una novedad consistente en el derecho del arrendatario a ser indemnizado cuando, queriendo continuar con el arrendamiento, deba abandonar el local por el transcurso del plazo previsto, siempre que de alguna forma el arrendador o un nuevo arrendatario se pudiesen beneficiar de la clientela obtenida por el antiguo arrendatario, o alternativamente, de los gastos de traslado y de los perjuicios derivados del mismo, cuando el arrendatario se vea obligado a trasladar su actividad".

»Pues bien, la ley condiciona el derecho a la percepción de la indemnización a los requisitos siguientes:

»(i) Que nos hallemos, como es natural, ante un contrato de arrendamiento para uso distinto de vivienda (art. 3 LAU).

»(ii) Que, en el local arrendado, durante los últimos cinco años, se haya venido ejerciendo una actividad comercial de venta al público. En este sentido, deviene lógica la fijación de un plazo de tiempo mínimo como necesario para que pueda formarse una clientela.

»El otro requisito exigido por el precepto -actividad comercial de venta al público- ofrece más problemas interpretativos. Parece claro que no ostenta tal condición jurídica los supuestos de arrendamiento para almacén, simple depósito de mercancías u oficinas, que no son notoriamente lugares de venta al público.

»En el caso que nos ocupa, la actividad a la que venía dedicándose la demandante, en el local arrendado, quedó convencionalmente determinada y, además, de manera exclusiva, con destino a "bar con terraza" (condición general segunda del contrato).

»Así las cosas, la parte recurrente, con sujeción al mismo criterio sustentado por el juzgado, entiende que una industria de tal naturaleza no encaja dentro de la proposición normativa del art. 34 de la LAU, que exige la concurrencia del doble requisito de que se trate de una "actividad comercial" y dentro de éstas que lo sea "de venta al público".

»Por el contrario, el tribunal provincial considera que la explotación del local litigioso por parte de la arrendataria satisface las exigencias legales. No consideramos que la interpretación del precepto llevada a efecto por la audiencia sea errónea en función del siguiente conjunto argumental.

»En primer lugar, porque la actividad a la que se dedicó la arrendataria es susceptible de generar una clientela, que dote al local arrendado de un valor económico adicional, derivado de las personas que lo frecuentan habitualmente en su condición de asiduas consumidoras de sus productos; fidelización de clientes que es susceptible de ser disfrutada por quien sustituya al arrendatario en el tráfico mercantil.

»Es precisamente la atención a tal valor sobre el que se construye la indemnización fijada en el art. 34 LAU. La clientela adquiere tal importancia que la vida de un negocio depende directamente de los comportamientos económicos de quienes consumen sus productos. En definitiva, constituye una fuente generadora de ingresos, y da estabilidad al negocio que explota el comerciante o empresario. La demandante oferta, por ello, a la arrendadora continuar con el arrendamiento por diez años más con el correlativo ofrecimiento del abono de una renta de mercado a través del derecho que le atribuye el art. 34 LAU.

»En segundo lugar, desde una interpretación literal del precepto, es comercio, según la primera acepción del diccionario de la RAE, la compraventa o intercambio de bienes o servicios; y bar, el local en que se despachan bebidas que suelen tomarse de pie, ante el mostrador. Despachar, en una de sus acepciones, significa vender un género o una mercancía.

»En definitiva, nos encontramos ante un establecimiento abierto público, en el que se procede a la venta de bebidas que se consumen en el mismo local, dotado con una terraza con tal finalidad, de esta manera se satisface la ingesta de los productos que oferta, con la estancia en el local en funciones de descanso o de lugar de encuentro con otras personas. El cliente abona el importe de la bebida, que consume en el propio establecimiento, por lo que la interpretación llevada a efecto por el tribunal provincial no deja de encajar en la proposición normativa del precepto, máxime si tenemos en cuenta la finalidad pretendida por el legislador reflejada en el preámbulo de la ley como antes se indicó.

»(iii) Que haya transcurrido el plazo de vigencia del contrato suscrito; es decir, que se haya extinguido por el transcurso del tiempo, y no por otras causas ya sean éstas o no imputables al arrendador. Se trata, pues, de un supuesto objetivo de extinción del vínculo arrendaticio, como es el transcurso del plazo convencional del arriendo.

»(iv) Que el arrendatario haya manifestado, con cuatro meses de antelación a la expiración del plazo, su voluntad de renovar el contrato por un mínimo de cinco años más y por una renta de mercado.

»Estos últimos requisitos (iii y iv) no son realmente cuestionados.

»Cumplidos estos requisitos nace el derecho a la indemnización que dependerá, en su cuantía (forma de determinación de la indemnización), de la concurrencia de sendos supuestos normativos: a) Si el arrendatario iniciara en el mismo municipio, dentro de los seis meses siguientes a la expiración del arrendamiento, el ejercicio de la misma actividad a la que viniera estando dedicada; b) Si el arrendatario iniciara dentro de los seis meses siguientes a la extinción del arrendamiento una actividad diferente o no iniciara actividad alguna, y el arrendador o un tercero desarrollan en la finca dentro del mismo plazo la misma actividad o una afín a la desarrollada por el arrendatario.

»En este caso, es cierto que la demandante se venía dedicando a la industria de hostelería, no solo con el local litigioso, sino en otros tres, uno de ellos en diferente municipio; pero lo cierto es que, en dicho plazo de tiempo, no concertó otro contrato para sustituir al litigioso, ni inicio otra actividad diferente; mientras que el nuevo adquirente del uso del local, otra sociedad mercantil, lo destina a la misma actividad de bar e, incluso, llegó a girar inicialmente con el mismo nombre comercial y parte del personal".

»[...] La sentencia indemniza conforme a lo establecido en el art. 34 LAU, en atención al valor de una mensualidad de renta por cada año de duración del contrato, sin que la demandada probase que la indemnización así fijada sea desproporcionada a las circunstancias concurrentes. No se aportó prueba al

respecto, ni se articuló motivo distinto de vulneración del art. 34 LAU, que fue aplicado por la sentencia de la audiencia».

Pues bien, en el presente caso, concurren los mentados requisitos.

El contrato de arrendamiento, suscrito por las partes de 1 de octubre de 2007, se pactó con una duración de 10 años. Con más de cuatro meses de antelación a la extinción del contrato mediante burofax de 29 de mayo de 2017, la arrendataria ofertó al demandado la renovación del contrato por cinco años por una renta de mercado. La arrendadora rechazó dicha renovación haciendo valer la cláusula contractual de extinción del vínculo arrendaticio, con lo que la arrendataria procedió a la entrega de las llaves, en la concreta fecha de extinción del arriendo, el 1 de octubre de 2017. La arrendataria, en el plazo de seis meses posteriores, no inició otra actividad, mientras que la esposa del arrendador continúa con la desplegada anteriormente por la demandante en el local litigioso con destino a hostelería.

El motivo de oposición invocado por el demandado concerniente a la resolución anticipada del contrato por ejercer la arrendataria en el local litigioso actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas [art. 27.2 e), en relación con el art. 35 ambos de la LAU] fue descartado por el tribunal provincial, toda vez que de la documental practicada consta, con meridiana claridad, que no se produjo por tal causa la resolución anticipada del arrendamiento, sino que se extinguió por el transcurso del plazo contractual pactado. En momento alguno, el demandado ejerció una acción resolutoria de la naturaleza reseñada.

No desvirtúan la interpretación de esta sala, los argumentos de carácter tributario o laboral sobre el distinto tratamiento de la actividad de hostelería en dichas ramas del ordenamiento jurídico, puesto que de la interpretación de una norma de derecho material o sustantivo versa este proceso, cual es el art. 34 LAU, como así hizo este tribunal en su STS 877/2024, de 19 de junio, por las razones en ella explicitadas y que ratificamos en esta nueva resolución.

En atención al conjunto argumental expuesto, el recurso de casación no puede ser estimado.

QUINTO.- Costas y depósito

- 1.-La estimación del recurso por infracción procesal conlleva no se haga especial pronunciamiento sobre las costas de dicho recurso (art. 398 LEC).
- 2.-La precitada estimación determina que proceda la devolución del depósito constituido para interponer dicho recurso extraordinario (disposición adicional 15, apartado 8, de la Ley Orgánica del Poder Judicial, en adelante LOPJ).
- 3.-Las costas procesales del recurso de casación deben ser impuestas a la parte recurrente al ser desestimado y regir el criterio del vencimiento objetivo (art. 398 LEC).
- 4.-Acordamos la pérdida del depósito constituido para recurrir en casación al no haber sido acogido (disposición adicional 15, apartado 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 extraordinario por infracción procesal interpuesto por D. Agapito , sin hacer especial pronunciamiento en costas y con devolución del depósito constituido para interponer dicho recurso.
- 2.º-Desestimar el recurso de casación interpuesto por D. Agapito , contra la sentencia 34/2021, de 18 de enero, dictada por la Sección Primera de la Audiencia Provincial de Córdoba, en el recurso de apelación n.º 316/2020.
- 3.º-Imponer al recurrente las costas procesales del recurso de casación, con pérdida del depósito constituido para recurrir.

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.