

INDEMNIZACIÓN AL ARRENDATARIO: ANÁLISIS DE
LOS REQUISITOS DEL ARTÍCULO 34 DE LA LEY DE
ARRENDAMIENTOS URBANOS. COMENTARIO A LA
STS DE ESPAÑA NÚM. 877/2024, DE 19 DE JUNIO DE
2024 (ECLI:ES:TS:2024:3542).

*COMPENSATION TO THE RENTER: ANALYSIS OF THE
REQUIREMENTS OF ARTICLE 34 OF THE URBAN LEASE
LAW. COMMENTARY OF THE SPANISH SUPREME
COURT JUDGEMENT NUMBER 877/2024, 19TH JUNE
(ECLI:ES:TS:2024:3542).*

Rev. Boliv. de Derecho N° 39, enero 2025, ISSN: 2070-8157, pp. 742-751

Manuel PATUEL
PARDO

ARTÍCULO RECIBIDO: 2 de diciembre de 2024

ARTÍCULO APROBADO: 19 de diciembre de 2024

RESUMEN: Este comentario se centra en el análisis de una Sentencia del Tribunal Supremo de España que resuelve acerca de la concurrencia de los requisitos del artículo 34 de la Ley de Arrendamientos Urbanos en el seno de una reclamación indemnizatoria. La Sentencia analiza la existencia de tales requisitos en el supuesto de hecho, haciendo hincapié en aquéllos que son controvertidos. La Sentencia reconoce la concurrencia de los requisitos y por lo tanto el nacimiento del derecho de indemnización.

PALABRAS CLAVE: Arrendamientos Urbanos; Indemnización por pérdida de clientela; análisis de los requisitos legales del artículo 34 de la Ley de Arrendamientos Urbanos; concepto de local comercial y de bar.

ABSTRACT: *This commentary focuses on the analysis of a ruling by the Supreme Court of Spain that resolves on the concurrence of the requirements of article 34 of the Urban Leasing Law within a claim for compensation. The ruling analyses the existence of such requirements in the case at hand, emphasizing those that are controversial. The ruling recognizes the concurrence of the requirements and therefore the birth of the right to compensation.*

KEY WORDS: *Urban Leases; compensation for loss of clientele; analysis of the legal requirements of article 34 of the Urban Leases Law; concept of commercial premises and bar.*

SUMARIO.- I. CONSIDERACIONES PRELIMINARES.- II. EXAMEN DE LAS CUESTIONES ORBITANTES.- 1. Ausencia de renuncia expresa.- 2. Tipología de la indemnización.- 3. No existencia de derecho de retención del inmueble.

SUPUESTO DE HECHO

1º) El caso planteado, en cuanto a sus hechos, se desarrolla de la siguiente manera. La entidad mercantil "Fox Old S.L." arrienda un local comercial a la entidad mercantil "Danisa World S.L.", para uso distinto de vivienda en el año 2004, por un plazo de 10 años. Con anterioridad a la finalización de tal plazo, la entidad arrendataria formula petición a la entidad arrendadora para renovar el contrato por el mismo plazo. Pese a ello, finalmente, las partes pactan un adendum en que prorroga el contrato dos anualidades más, sin posibilidad a ninguna anualidad adicional.

2º) Con carácter previo al cumplimiento del plazo de la prórroga, la entidad arrendataria manifiesta, nuevamente, su intención de renovar el contrato por un plazo de diez años, no obstante, la entidad arrendadora indica que su voluntad es la de finalizar el plazo de la prórroga y dar por finalizado el contrato definitivamente, lo cual ocurre sin ninguna incidencia. Es necesario indicar para entender el desarrollo de los acontecimientos posteriores que en ningún caso, ni en el contrato original, ni en el adendum posterior, se hace referencia alguna a la exclusión de la indemnización prevista en el art. 34 LAU, y así lo expone el propio Tribunal, pese a los argumentos en contra de la recurrente.

3º) Con posterioridad, la entidad mercantil "Fox Old S.L." interpone una demanda contra la entidad mercantil "Danisa World S.L." reclamando una indemnización de 96.000 euros en virtud del art. 34 LAU. En dicha primera instancia, el Juzgado de Primera Instancia desestima tal pretensión, interponiéndose a tal efecto recurso de apelación ante la Audiencia Provincial, la cual entendió que sí que existía el derecho a la meritada indemnización debido a que se cumplían los requisitos del art. 34 LAU.

4º) Contra dicha Sentencia estimatoria, la entidad "Danisa World S.L." formula recurso de casación, del cual deriva la Sentencia del Tribunal Supremo objeto de análisis.

• **Manuel Patuel Pardo**

Graduado en Derecho por la Universitat de València. Becario de colaboración en el Departamento de Civil de la Universitat de València (2023-2024). Actualmente, Becario de iniciación a la investigación en el Departamento de Civil de la Universitat de València. Estudiante del Máster de Abogacía y Procura en la Universitat de València.

DOCTRINA JURISPRUDENCIAL

Son requisitos para que proceda la indemnización del art. 34 LAU:

1º) En primer lugar, que no exista renuncia a ella. Se trata uno de los puntos que la parte apelante trata de entrar a discutir pero que resultan del todo marcanos los argumentos, es decir, la supuesta renuncia tácita a la indemnización del art. 34 LAU por la suscripción del adendum en que se marca una prórroga de dos años. En este sentido, conforme indica nuestro Alto Tribunal, el derecho de indemnización que se discute es de carácter eminentemente dispositivo, por tanto, las partes, atendiendo al art. 1255 CC y al art. 4.3 LAU tienen la capacidad de renunciar al mismo. No obstante, ello no ocurre en el presente caso, ni de manera expresa ni de manera tácita, debido a que del clausulado contractual no subyace dicha renuncia. A estos efectos, resulta del todo esclarecedora la siguiente conclusión del TS: "No hay conexión lógica racional entre la duración del contrato por dos años más con la renuncia a la indemnización postulada en la demanda". Para más inri, en la propia Sentencia se hace mención a que la renuncia a la indemnización contemplada en el art. 34 LAU es una práctica habitual en esta clase de contratos, pero que en este caso no se produce.

2º) En segundo lugar, que exista un contrato de arrendamiento suscrito entre las partes para uso distinto de vivienda. Esta cuestión, es, en el supuesto planteado, incontrovertida, ninguna de las partes la niega, por lo que el propio Tribunal obvia un análisis pormenorizado. A este respecto, el contrato de arrendamiento para uso distinto de vivienda ha de ser considerado en los términos y requisitos que exige el art. 3 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

3º) En tercer lugar, que en el local sobre el que recaiga el contrato de arrendamiento se haya venido ejerciendo una actividad comercial de venta al público durante los últimos cinco años. Dicho plazo, conviene el Tribunal, se trata de un tiempo mínimo consecuente para la formación de una clientela habitual. Este es el punto más analizado en la Sentencia, y el motivo fundamental es el de establecer una conexión entre la actividad llevada a término, y que la misma pueda considerarse como venta al público. La parte recurrente argumenta que no existe la conexión indicada en la actividad llevada a cabo en el local comercial objeto del arrendamiento, es decir, que una actividad de "bar con terraza" no puede considerarse como actividad comercial de venta al público. Esto no es atendido por nuestro Alto Tribunal, que en sintonía con la Sentencia de segunda instancia, estima que la actividad de "bar con terraza" es susceptible de generar una clientela en el local, y por tanto, que ello puede reportar un valor económico adicional a la mera actividad comercial. Por lo tanto, concluye el Tribunal en este punto lo siguiente: "(...) fidelización de clientes que es susceptible de ser disfrutada por quien sustituya al arrendatario en el tráfico mercantil".

En relación con ello, es necesario entender que el objetivo que persigue la indemnización indicada por el art. 34 LAU es el de dotar de la importancia que la clientela que una actividad comercial de venta al público tiene, y por ello, evitar el desequilibrio y perjuicio que la pérdida de tal clientela, que siendo la misma actividad se va a mantener, va a suponer en el arrendatario que ve extinguido su contrato de arrendamiento, y que irremediamente pierde en su nuevo negocio la clientela que fidelizó en el antiguo.

4º) Por lo que se refiere al cuarto de los requisitos, el mismo hace referencia que haya transcurrido la totalidad del contrato de arrendamiento suscrito entre las partes, por tanto, que el mismo se encuentre extinguido, lo cual hace referencia a que la indemnización nunca podrá ser reclamada con anterioridad a la finalización del meritado contrato. En el presente caso es una cuestión incontrovertida que el Tribunal Supremo no analiza en profundidad.

5º) En cuanto al quinto requisito, el art. 34 LAU hace referencia a que, con un plazo de 4 meses de anterioridad a la finalización del contrato de arrendamiento, el arrendatario tendrá que manifestar al arrendador su voluntad de renovar el contrato, con dos condiciones adicionales, que tal renovación sea por un periodo mínimo de 5 años, y que la renta sea de mercado. Este requisito queda constancia que fue cumplimentado por la entidad arrendataria.

6º) Una vez atendidos estos requisitos, nuestro ordenamiento, en cuanto a la consecuencia jurídica del art. 34 LAU, es decir, la indemnización, establece dos posibles vías según las circunstancias. Por una parte, en el supuesto de que el arrendatario iniciara, en los seis meses siguientes a la extinción del contrato, la misma actividad a la que se hubiera venido dedicando en el mismo municipio en el que se encontraba el local arrendado, la indemnización comprenderá los gastos de traslado, los perjuicios derivados de la pérdida de clientela. Por otra parte, en el supuesto de que el arrendatario iniciara otro tipo de actividad o no iniciara actividad alguna, sumado a que en el local que estaba arrendado se desarrolle la misma actividad que se desarrollaba cuando el inquilino era el anterior arrendatario, la indemnización consistirá en una mensualidad por cada año de duración del contrato, con un máximo de 18 mensualidades.

7º) En el presente caso, considera el Tribunal Supremo que, pese a que la entidad arrendataria llevaba a cabo la misma actividad en el mismo municipio con otros locales, la misma era anterior a la extinción del contrato, por lo que no nos encontramos, en cuanto al cálculo de la indemnización, ante el primero de los supuestos, sino respecto del segundo, ratificando por lo tanto el Tribunal Supremo la Sentencia de la Audiencia Provincial.

COMENTARIO

I. CONSIDERACIONES PRELIMINARES.

El presente trabajo tiene la pretensión de analizar, pormenorizadamente, cuáles son los requisitos y los supuestos de hecho dimanantes del artículo 34 de la Ley de Arrendamientos Urbanos (en adelante "art. 34 LAU"), todo ello, pivotando alrededor de la reciente Sentencia de nuestro Alto Tribunal al respecto, así como de los criterios que, en cada caso concreto, han ido adoptando las Audiencias Provinciales.

A este respecto, y atendiendo a todo lo expuesto por la STS 19 de junio 2024 nº 877/2024 (Núm. Rec. 4135/2019) previamente expuesta, la misma establece y analiza sistemáticamente los requisitos del art. 34 LAU, y los desglosa en los siguientes:

a) Que nos hallemos ante un contrato de arrendamiento para uso distinto de vivienda en los términos del art. 3 LAU.

b) Que en el local sobre el que recaiga el contrato de arrendamiento se haya venido ejerciendo una actividad comercial de venta al público durante los últimos cinco años.

c) Que haya transcurrido el plazo de vigencia del contrato suscrito. Ello hace referencia a la extinción del meritado contrato de arrendamiento por el transcurso del tiempo del mismo o por causas no imputables al arrendador.

d) Que el arrendador haya manifestado con una antelación mínima de cuatro meses a la expiración del contrato de arrendamiento su voluntad de novar el mismo, por un plazo mínimo de cinco años y por una renta de mercado.

e) Tipología de la indemnización según el tipo de actividad que desarrolle posteriormente el arrendatario y la actividad que se desarrolle en el local arrendado.

Estos son los requisitos que nuestro Alto Tribunal analiza en su Sentencia, y son requisitos que, en todo caso, es necesario que se atienda a los mismos no como entidades estancas y fijas, sino que son criterios que deben aplicarse al caso concreto, y que pueden mutar según las circunstancias concretas del caso.

En todo caso, a parte de estos criterios, que son los básicos, también es necesario partir de otras premisas que a continuación se enumeran:

a) Que el derecho de indemnización del art. 34 LAU no haya sido expresamente excluida en el contrato de arrendamiento.

b) Que no se produzca una retención indebida del inmueble arrendado en virtud del art. 34 LAU, debido a que el mismo no es uno de los supuestos de retención legítima contemplada en nuestro ordenamiento jurídico.

II. EXAMEN DE LAS CUESTIONES ORBITANTES.

I. Ausencia de renuncia expresa.

El requisito de la ausencia de renuncia expresa en el seno del contrato de arrendamiento para que pueda existir el derecho de indemnización dimanante del art. 34 LAU es elemental, en el sentido que se trata de un derecho enteramente disponible por las partes, lo que supone que, en atención al art. 1255 CC, y, además, de forma más concreta, tal renuncia es permitida literalmente por el art. 4.3 LAU, que, en los arrendamientos para uso distinto de vivienda, permite una mayor disponibilidad de las normas aplicables por la Ley de Arrendamientos Urbanos.

Si bien es cierto que tal requisito es tratado por la meritada Sentencia del Tribunal Supremo, lo cierto es que no se profundiza en exceso, en el sentido que no es el objeto principal de la resolución.

Por lo tanto, resulta pertinente hacer referencia a otras resoluciones jurisdiccionales que ahondan más en este concreto requisito.

Por una parte, podemos encontrar la SAP Murcia (Sec. 5ª) 17 julio 2012 nº 269/2012 (Núm. Rec. 267/2012), la cual viene a hacer hincapié que, en ningún caso, el derecho reconoce por el art. 34 LAU tiene carácter imperativo, sino que el mismo puede ser renunciado libremente por la parte arrendataria, y ello con tanta amplitud como las partes contemplan, es decir, ello puede ser renunciado aunque nos encontramos ante un contrato de adhesión sujeto a condiciones generales de la contratación.

Por otra parte, resulta también pertinente mencionar la SAP Barcelona (Sec. 13ª) 16 junio 2022 nº 292/2022 (Núm. Rec. 543/2021). Esta Sentencia, además de resaltar lo indicado previamente, pone en relación tal cuestión con el meritado art. 4.3 LAU, que permite la válida renuncia de tal indemnización, y con el art. 6 LAU, aunque en este caso desde una perspectiva negativa, en el sentido que el mismo indica la nulidad de las cláusulas que suponga una renuncia de derechos en el seno de contratos de arrendamiento de vivienda, sin hacer mención a los contratos de arrendamiento para uso distinto de vivienda, por lo que en contraste

cabe asumir la disponibilidad de derechos en tales contratos. Además, volviendo a hacer referencia a la posibilidad de que tal renuncia se incluya en el seno de unas condiciones generales de la contratación, se argumenta que ello en ningún caso supone un desequilibrio contractual o económico entre las partes.

2. Tipología de la indemnización.

El art. 34 LAU, conforme se ha indicado, una vez se han atendido a todos los requisitos necesarios para su sustanciación, requiere de otro requisito adicional, que puede dar lugar a distintos tipos de indemnización, en concreto a dos. Por tanto, en el supuesto de que la parte arrendataria haya iniciado, en el mismo municipio, dentro de los 6 meses posteriores a la extinción del contrato, la misma actividad, la indemnización deberá comprender, por una parte, los gastos de traslado, y por otra los perjuicios derivados de la pérdida de la clientela.

Por otra parte, la alternativa, de carácter complementario, que establece el apartado segundo en relación con la indemnización, hace referencia al supuesto de que, dentro de los 6 meses posteriores a la extinción del contrato, se haya iniciado una actividad diferente o no se haya iniciado actividad alguna. En este caso, además, se requiere de un requisito adicional, y es el de que en el inmueble previamente arrendado, el arrendador o un tercero, lleven a cabo la misma actividad o una afín es decir, aptas para beneficiarse de la clientela creada por el anterior arrendatario derivada de su actividad. En este caso, la indemnización será de una mensualidad por cada año de contrato, con un máximo de dieciocho mensualidades.

En relación con lo expuesto, resulta muy pertinente comentar de forma resumida la SAP Islas Baleares (Sec. 4ª) 9 febrero 2016 nº 253/2016 (Núm. Rec. 426/2015). En esta Sentencia, se plantea la vicisitud en cuanto a la aplicación de una de las formas expuestas previamente, debido a que, en todo caso, estima el Tribunal que el resto de requisitos del párrafo primero del art. 34 LAU confluyen, por lo que la cuestión jurídica es determinar si se cumplen los requisitos para alguna de las indemnizaciones previstas.

Atendido lo anterior, la cuestión principal reside en la interpretación acerca del desarrollo de la misma, de otra, o de ninguna actividad por la parte arrendataria en los seis meses siguientes a la finalización del contrato de arrendamiento. La Sala descarta de forma inmediata la primera de las formas de indemnización, en el sentido que es indubitado que el arrendatario no ha iniciado la misma actividad (o una afín) que llevaba a término (en el local arrendado) en la misma ciudad. Por lo tanto, la cuestión queda reducida a los requisitos requeridos por la segunda tipología de indemnización. En tal sentido, se pasa a analizar la intención del legislador con la expresión de que el arrendatario "no iniciara actividad alguna", en el sentido que el Tribunal considera que la misma no puede, en ningún caso,

ser equiparada con una situación de inactividad, es decir, se trata de conceptos distintos, y de hecho, en el supuesto indicado se considera que tal requisito es cumplido por la parte arrendataria, en el sentido que no inicia una actividad nueva, sino que continúa con la venía ejerciendo en el mismo local hasta que le lanzaron, pese a la extinción del contrato de arrendamiento, por lo que, en cuanto a la interpretación jurídica, el requisito para la segunda tipología de indemnización se cumple. Además, con posterioridad al meritado lanzamiento, el arrendador, de por sí o través de un tercero, realiza la misma actividad y se viene lucrando de la misma a costa del anterior arrendatario, acotando además la cuestión de la localización física del local, es decir, el Tribunal viene a indicar que, a los efectos del lucro de la parte arrendadora o de un tercero en cuanto a la misma actividad (o afín), no es necesario que sea exactamente el mismo local, sino que se encuentren en la misma finca, atendiendo al tenor literal del precepto y a la *ratio legis* pretendida por el legislador.

Por lo tanto, conforme el Tribunal va hilvanando sus criterios jurídicos en la anterior Sentencia, se puede observar como los criterios del art. 34 LAU han de ser siempre vistos bajo la luz de los hechos fácticos, siendo imposible realizar una interpretación absoluta de los mismos, en el sentido que nos encontraríamos ante casos absolutamente irresolubles o francamente perjudiciales para alguna de las partes, como es el contenido en la Sentencias la AP de las Islas Baleares, en el sentido que había existido un evidente enriquecimiento para la parte arrendadora por su actividad llevada a término que podría no haber sido reconocido de no ser por una interpretación totalizadora y cabal con el espíritu de la norma realizada por el Tribunal.

3. No existencia de derecho de retención del inmueble.

El art. 34 LAU es muy claro cuando, una vez establece todos los requisitos necesarios, así como la tipología de la indemnización, permite la reclamación de la misma, con un fundamento evidente, y es el de evitar que exista un enriquecimiento injusto por parte del arrendador o de un tercero por la clientela o negocio consolidado por el arrendatario. Incluso podría llegar a entenderse que se trata de una indemnización por los daños y perjuicios que tal pérdida de clientes o de negocio pudiera ocasionar en la parte arrendataria.

No obstante, tal justificación no otorga ningún derecho especial al arrendatario más allá de la eventual reclamación pecuniaria en los términos del art. 34 LAU. Es decir, no se otorga ninguna facultad distinta al arrendatario para hacer valer su derecho, y menos aún, la posibilidad de poder retener el bien inmueble con dicho fin, una vez ha finalizado el contrato de arrendamiento que le facultaba la posesión del meritado inmueble.

En este sentido, resulta relevante hacer mención a la SAP Islas Baleares (Sec. 5ª) 15 julio 2014 nº 216/2014 (Núm. Rec. 278/2014). En el supuesto de hecho tratado por la Sentencia no se discute tanto la existencia del derecho de indemnización por pérdida de clientela contemplado en el art. 34 LAU, o incluso de los eventuales daños y perjuicios dimanantes del art. 1101 CC, sino que se hace hincapié en la circunstancia de que la parte arrendataria, una vez finalizado el contrato de arrendamiento, no abandonó el bien inmueble, y cuando fue requerido su lanzamiento, intentó hacer valer un derecho de retención surgido de su derecho de indemnización por la pérdida de clientela.

Ante ello, y siguiendo el criterio marcado en Primera Instancia, la Audiencia resuelve claramente indicando que en nuestro ordenamiento no existe norma alguna que excluya la recuperación de la posesión material de un inmueble por la existencia de un eventual derecho de indemnización por pérdida de la clientela, en otras palabras, que no existe un derecho de retención en tal sentido, y que el mismo tampoco supone, a dichos efectos, un motivo fundado para la suspensión del procedimiento de desahucio por expiración del plazo del contrato de arrendamiento.

Se trata, en todo caso, de una interpretación cabal de Tribunal, en el sentido de que, además, en nuestro ordenamiento civil el derecho de retención se trata de una cuestión reservada a supuestos concretos y tasados, que se explicitan claramente, por lo que la interpretación para determinar su existencia ha de ser restrictiva.