

Id Cendoj: 28079110012009100604  
 Órgano: Tribunal Supremo. Sala de lo Civil  
 Sede: Madrid  
 Sección: 1  
 Nº de Recurso: 216/2005  
 Nº de Resolución: 641/2009  
 Procedimiento: Casación  
 Ponente: JOSE ANTONIO SEIJAS QUINTANA  
 Tipo de Resolución: Sentencia

**Voces:**

- x ARRENDAMIENTO x
- x CLÁUSULA PENAL x
- x INTERPRETACIÓN DEL CONTRATO x
- x INTERÉS CASACIONAL x

**Resumen:**

Arrendamiento de cosa futura. Naturaleza de cláusula pactada en el contrato. Clausula penal. Preparación defectuosa del recurso de casación al no haberse acreditado el interés casacional. Interpretación de los contratos.

**SENTENCIA**

En la Villa de Madrid, a treinta de Septiembre de dos mil nueve

Visto por la Sala Primera del Tribunal Supremo, integrada por los Magistrados al margen indicados, el recurso de casación contra la sentencia dictada en grado de apelación por la Sección Segunda de la Audiencia Provincial de Córdoba, como consecuencia de autos de juicio ordinario 883/2003, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia número uno de Córdoba, cuyo recurso fue preparado ante la Audiencia Provincial de Córdoba por la representación procesal de Comercia Actuaciones Comerciales y de Ocio S.L, aquí representada por el Procurador Don Víctor García Montes .Habiendo comparecido en calidad de recurrido el Procurador Don Jesús Iglesias Pérez, en nombre y representación de Pansfoof S.A.

**ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO .- 1.-** La Procurador Doña Lucia Amo Triviño, en nombre y representación de Comercia, Actuaciones Comerciales y de Ocio , S.L interpuso demanda de juicio Ordinario, contra La Mercantil Pansfood S.A. y alegando los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación, terminó suplicando al Juzgado se dictara sentencia por la que: a) Declare que el contrato suscrito entre mi representado y Pansfoof S.A. el 30 de octubre de 2000, referido en el cuerpo de este escrito, de arrendamiento del denominado Local nº 1 del Complejo Centro de Ocio y Restauración que se ubicaría en el Parque Comercial y de Ocio Guadalquivir, sitio en esta ciudad de Córdoba , calle Libertador Matias Delegado, s/n, ha quedado resuelto en virtud de la comunicación realizada por mi mandante que hemos acompañado como Documento 8, por haber incumplido Pansfood S.A su obligación de recibir el local objeto de arrendamiento, adecuarlo y abrirlo al publico. b) Condene a Pansfood S.A. a satisfacer a mi mandante las cantidad de 159.633,03 Euros, de acuerdo con lo pactado en la estipulación 3.3. y 7.2. párrafo segundo del contrato, como el interés legal del dinero devengado por dicha cantidad desde el día 19 de julio de 2002 hasta la fecha de la sentencia de Primera Instancia y el interés legal del dinero incrementado en dos puntos, desde la fecha de dicha sentencia hasta el pago efectivo. Condene a Panspood S.A al pago de las costas causadas.

**2.-** EL Procurador Don Cristobal Cañete Vidaurreta, en nombre y representación de Pansfoof S.A., contestó a la demanda y oponiendo los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación, terminó suplicando al Juzgado dictase en su día sentencia desestimando estas pretensiones con condena a la actora al pago de las costas.

3.- Previos los trámites procesales correspondientes y práctica de la prueba propuesta por las partes y admitidas el Ilmo. Sr. Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia número uno de Córdoba, dictó sentencia con fecha 17 de febrero de 2004 , cuya parte dispositiva es como sigue: *FALLO: Que estimando parcialmente la demanda inicial de estos autos, deducida por la Procuradora Sra. Amo Triviño, en nombre y representación de la Entidad Mercantil "Commercia, Actuaciones Comerciales y de Ocio", contra La Compañía Mercantil "Pansfood" S.A., representada por el Procurador Sr. Cañete Vidaurreta, y desestimando la excepción de compensación opuesta por dicha parte demandada, debo declarar y declaro resuelto por incumplimiento de la demandada el contrato de arrendamiento celebrado por las partes con fecha 30 de octubre de 2000, sobre el local nº 1 del complejo comercial " Centro de Ocio y Restauración" del Parque Comercial y de Ocio Guadalquivir de esta Ciudad; condenando a la demandada a la pérdida definitiva de las cantidades entregadas a la actora en la fase preliminar del contrato (15.201,84 euros), que quedarán en poder de la actora como indemnización de daños y perjuicios. Sin hacer expresa imposición de las costas causadas por la demanda e imponiendo a la sociedad demandada las generadas por la tramitación de la excepción de compensación.*

**SEGUNDO** .- Interpuesto recurso de apelación por la representación procesal de la Entidad Mercantil "Commercia, Actuaciones Comerciales y de Ocio" y de "Pansfoof S.A.", la Sección Segunda de la Audiencia Provincial de Córdoba, dictó sentencia con fecha uno de Octubre de 2004 , cuya parte dispositiva es como sigue: *FALLAMOS:Que desestimando el recurso de apelación interpuesto por la Procuradora Sra. Amo Triviño y Sr. Cañete Vidaurreta en sus respectivas representaciones, contra la sentencia dictada en los autos de juicio ordinario núm 883/2003 por el Sr. Juez de Primera Instancia nº uno de Córdoba debemos confirmar y confirmamos la aludida resolución sin pronunciarnos en cuanto a las costas del presente recurso.*

**TERCERO** .- 1.- Contra la expresada sentencia preparó y después interpuso recurso de casación la representación procesal de "Commercia, Actuaciones Comerciales y de Ocio S.L." con apoyo en los siguientes **MOTIVOS** :**PRIMERO** .- Infracción del artículo 1281 del Código Civil sobre interpretación literal de los contratos que establece en su párrafo primero el principio de interpretación literal de las cláusulas contractuales, artículo que ha sido inaplicado por la sentencia recurrida. **SEGUNDO** .- Infracción de los artículos 1091, 1255 y 1258 del Código Civil sobre "pacta sunt servanda".

Remitidas las actuaciones a la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo, por auto de fecha 16 de septiembre de 2008 se acordó:

-Admitir el recurso de casación interpuesto por la representación procesal de Commercia, Actuaciones Comerciales y de Ocio S.L., respecto a las infracciones alegadas en el motivo primero del escrito de interposición.

-Inadmitir las infracciones alegadas en el motivo segundo del escrito de interposición del recurso de casación.

Dese traslado a la parte para que formalizaran su oposición en el plazo de veinte días.

2.- Admitido el recurso y evacuado el traslado conferido, el Procurador D. Jesús Iglesias Pérez, en nombre y representación de Pansfoof S.A. presentó escrito de impugnación al mismo.

3.- No habiéndose solicitado por todas las partes la celebración de vista pública, se señaló para votación y fallo el día 23 de septiembre del 2009, en que tuvo lugar.

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. Jose Antonio **Seijas** Quintana,

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO**.- Se cuestiona en el recurso de casación la interpretación que la Sala de apelación hizo de la estipulación 3.3 del contrato celebrado entre las partes teniendo por objeto un arrendamiento de cosa futura y, en concreto, un local comercial que debía construir la entidad actora, Commercia, Actuaciones Comerciales y de Ocio S.L. en el Parque Comercial y de Ocio Guadalquivir, sito en la ciudad de Córdoba. Dicha cláusula es del tenor literal siguiente: "Carácter obligatorio e indemnización. El inmueble objeto de este contrato será construido por el ARRENDADOR bajo la premisa de su cumplimiento por la ARRENDATARIA durante al menos las tres primeras anualidades; por ello, la resolución extrajudicial del contrato por causa no imputable al ARRENDADOR, antes del cumplimiento del plazo de duración obligatorio, así como en cualquier supuesto de resolución contractual en virtud de sentencia judicial por

cualquier causa imputable a la ARRENDATARIA, dará derecho a la ARRENDADORA a percibir una indemnización equivalente al importe de la renta, cargas comunes e impuestos, vigentes en el momento de la resolución, correspondientes al plazo obligatorio de vigencia del contrato que restare por cumplir. Esta indemnización deberá ser satisfecha en un solo pago en el plazo de cinco días desde la fecha de resolución. EL ARRENDATARIO, transcurrida la tercera anualidad de vigencia del contrato, contada desde el inicio de la obligación de pago, podrá rescindir este contrato, bastando para ello la notificación al ARRENDADOR, de manera fehaciente, con una antelación mínima de SEIS (6) MESES. Se establece de esta forma un periodo de obligado cumplimiento para el ARRENDATARIO de TRES (3) AÑOS".

La sentencia recurrida reconoce que la estipulación o cláusula citada es clara y comprensible, pero no obstante, decide examinar su naturaleza, para concluir que no se trata de una cláusula penal, sino de una cláusula previsor de unos posibles daños y perjuicios, que no han quedado acreditados, por lo que no procede la aplicación automática de la misma

En el único de los motivos admitido a trámite, se denuncia la infracción *artículo 1281.1 del Código Civil*, ya que si la letra de un contrato es clara, habrá de estarse a la misma y respetarla, declarándola vinculante para las partes contratantes, por el predominio de su tenor literal frente a otros medios interpretativos. En apoyo de esta tesis, cita las sentencias de 30 de septiembre de 2003 y de 20 de junio de 2000.

**SEGUNDO.-** El *artículo 485 párrafo segundo de la Ley de Enjuiciamiento*. Civil autoriza a la parte recurrida a "alegar las causas de inadmisibilidad del recurso que se consideren existentes y que no hayan sido ya rechazadas por el Tribunal". Así lo hizo la demandada-recurrida en su escrito de oposición, antes de examinar lo que el único motivo plantea, en un recurso que ha sido admitido por la vía del "interés casacional" por supuesta oposición a la doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo. El primero de ellos denuncia que en el escrito de preparación se invoca como infringido por la sentencia de la Audiencia el *artículo 1281 del Código Civil* y, sin embargo, no se cita cual de las dos reglas -literal o intencional- es la que se infringe. El segundo cuestiona que en la misma fase de preparación solo se mencione y razone sobre una sentencia -20 de junio 2000-, añadiéndose en el de interposición la de 30 de septiembre de 2003, para completar formalmente las dos exigibles siendo así que ninguna de las dos es apta para fundamentar el interés casacional.

La suerte de ambas impugnaciones es contraria. En primer lugar, aunque el recurso no especifica el *párrafo del artículo 1281* que considera infringido, la cita literal de la norma descubre con claridad que lo que se está impugnando es la prevalencia de la interpretación literal de la cláusula litigiosa.

En segundo lugar, en lo que se refiere a la justificación del interés casacional, es constante la doctrina de la Sala que declara que es necesaria la cumplida justificación del mismo ya en la misma fase de preparación, sin que exista posibilidad de subsanar la falta de acreditación en el escrito de preparación, y que cuando el interés casacional se funde en la oposición de la sentencia recurrida a la doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo, es preciso citar dos o más sentencias de la Sala Primera, razonándose cómo, cuando y en qué sentido ha sido vulnerada la doctrina de cada una de ellas, con expresión de la específica materia en que se suscita esta contraposición jurisprudencial y de qué modo se produce, siendo preciso razonar sobre la identidad de supuestos entre la sentencia recurrida y las de esta Sala. No lo hizo quien recurre pues el escrito de preparación se cita una única sentencia, que nada tiene que ver con un contrato de arrendamiento, su desistimiento y la resolución por incumplimiento, al venir referido a un contrato de compraventa de inmueble, mientras que la segunda que se añade al escrito de interposición, refiere un contrato de comercialización de un paquete informático ajeno a la existencia de una cláusula penal; todo lo cual conlleva que, en virtud de este régimen, deben acogerse las alegaciones de la parte recurrida en cuanto a la inadmisibilidad del recurso que, por otra parte, no hace sino someter a la consideración de esta Sala la interpretación de una cláusula propugnando la prevalencia del tenor literal, entendiéndose que los términos en que está redactada son claros, y no dejan lugar a dudas sobre lo acordado entre las partes, siendo así que en materia de interpretación contractual es uniforme la doctrina de esta Sala que atribuye a los tribunales de instancia tal facultad (SSTS, entre otras muchas, 29 de enero, 17 de noviembre 2004, 27 de mayo de 2005), quedando reducida la casación al control de la ilegalidad, arbitrariedad o contradicción con las reglas de la lógica (STS 6 de julio de 2006). Ciertamente es que, según señala la Sentencia de esta Sala de 24 de febrero de 1998, citada en la de 25 de enero de 2007, "la interpretación prevalente es la literal que proclama el *párrafo primero del artículo 1281* y se aplica cuando la cláusula o cláusulas contractuales son claras y no dejan duda sobre la intención de los contratantes", pero también lo es que ha de acudir a la interpretación intencional cuando, como sostiene la sentencia de 30 de diciembre de 1985, "los términos de aquél no son tan claros que impidan dudar de la intención de los contratantes que es la que deberá prevalecer; y añade la de 21 de febrero de 1986: labor exegética que ha de llevarse a cabo tras un examen del contrato en su clausulado, como un conjunto orgánico, sin detenerse

exclusivamente en la literalidad, tratando de llegar al convencimiento de lo que fue realmente querido por las partes".

Y es evidente que, en el caso, el Tribunal de apelación entiende que estamos ante una cláusula que no emplea la expresión penal, ni su contenido tiene la suficiente claridad para entender que estamos ante una pena de arrepentimiento, cuando el propio actor, dice la sentencia, " *en la fundamentación jurídica de la demanda expresa sus dudas de que nos hallamos ante una verdadera cláusula penal entendida como estipulación añadida al contrato por el que se establece una prestación generalmente pecuniaria que el arrendatario (deudor) prometa para el caso de que no cumpla la obligación principal, que en este caso es la de permanecer un mínimo de tres años en el local arrendado* ", siendo su razón de ser " *evitar perjuicios para el arrendador frente a un desistimiento injustificado y caprichoso... que no supone la previsión de un castigo por este incumplimiento, sino la cuantificación de unos daños y perjuicio* ". Es decir, la sentencia, que tiene dudas sobre la existencia de un pacto concreto, claro y específico, indaga la verdadera voluntad contractual de las partes a este respecto, tras revisar el material probatorio unido a las actuaciones, para terminar haciendo una interpretación restrictiva de la cláusula que en modo alguno dista de ser ilógica o arbitraria. La cláusula penal constituye una excepción al régimen normal de las obligaciones en cuanto sustituye a la indemnización de daños y perjuicios, por lo que las dudas sobre su existencia y alcance deben interpretarse en un sentido restrictivo impidiendo aplicarla a supuestos distintos de los previstos por las partes (SSTS 10 de noviembre de 1.983;14 de febrero de 1.992 y 6 de mayo 1998 ).

**TERCERO.-** Conforme al *artículo 398* , en relación con el *artículo 394*, *ambos de la Ley de Enjuiciamiento Civil* , procede imponer las costas de este recurso de casación a la parte recurrente.

Por lo expuesto, en nombre del Rey y por la autoridad conferida por el pueblo español.

## FALLAMOS

No ha lugar al recurso de casación interpuesto por la representación procesal de Comercia, Actuaciones Comerciales y de Ocio S.L frente a la sentencia dictada por la Sección Segunda de la Audiencia Provincial de Córdoba, de fecha uno de octubre de 2004 , con expresa imposición de las costas a la parte recurrente.

Líbrese a la mencionada Audiencia la certificación correspondiente, con devolución de los autos y Rollo de apelación en su día remitidos.

Así por esta nuestra sentencia, que se insertará en la COLECCIÓN LEGISLATIVA pasándose al efecto las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos **Juan Antonio Xiol Rios.- Francisco Marin Castan.-Jose Antonio Seijas Quintana Encarnacion Roca Trias.-Firmdo y Rubricado.-** PUBLICACIÓN.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el EXCMO. SR. D. Jose Antonio **Seijas** Quintana, Ponente que ha sido en el trámite de los presentes autos, estando celebrando Audiencia Pública la Sala Primera del Tribunal Supremo, en el día de hoy; de lo que como Secretario de la misma, certifico.