

**EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INDUSTRIA QUEDA EXCLUIDO DEL
REGIMEN ESPECIAL DE LA ENERVACIÓN DE LA ACCION DE DESAHUCIO POR
FALTA DE PAGO**

TS, Sala Primera, de lo Civil, 79/2015, de 27 de febrero. Recurso 359/2013.
Ponente IGNACIO SANCHO GARGALLO.

Distintas resoluciones de Audiencias Provinciales se pronunciaban sobre la polémica cuestión, estando a favor de la posibilidad de enervar tan solo una minoría.

Pues bien, el Tribunal Supremo resuelve este asunto en esta Sentencia de 27 de febrero de 2015, señalando que estamos ante una clara excepción al régimen general de la resolución de los contratos de arrendamientos urbanos, y que no cabe aplicar dicho régimen de enervación cuando lo que se ha arrendado es una industria, como es el caso que nos ocupa. A continuación se reproduce, en extracto, el razonamiento seguido por el Tribunal:

"...El contrato de arrendamiento de industria, en cuanto que el arrendamiento no lo es de una finca urbana o rústica, queda excluido de este régimen especial de la enervación de la acción. El arrendamiento de industria no es, como parece que pretende el recurrente, un arrendamiento de finca urbana destinado a un uso distinto del de vivienda, de acuerdo con la jurisprudencia de esta Sala (contenida en la Sentencia 1372/2000, de 21 de febrero) sobre la distinción entre los arriendos de local de negocio y los de industria: mientras que en los arrendamientos de local de negocio, y en general en aquellos que ahora el art. 1 LA U califica de uso distinto al de vivienda, se cede un inmueble, un espacio construido y apto para que pueda realizarse una actividad profesional o empresarial; en el arrendamiento de industria el objeto de arrendamiento alcanza no sólo al local o establecimiento, susceptible de una explotación empresarial, sino también el negocio o empresa instalada y que se desarrolla en él, con los elementos necesarios para dicha explotación, de tal forma que constituyen un todo patrimonial.

En nuestro caso es muy claro que el arrendamiento de una estación de servicio no es propiamente el arrendamiento de un inmueble donde puede desarrollarse una actividad empresarial, sino un arriendo del negocio, que incluye el inmueble en el que se desarrolla y la propia empresa, con todos los elementos materiales necesarios para la explotación y, en este caso, también otros elementos necesarios para el desarrollo de la explotación de la estación de servicio, como es la necesaria concesión administrativa.

La enervación de la acción de desahucio es una excepción al régimen general de la resolución de los contratos por incumplimiento regulado en el art. 1124 CC, que permite al arrendatario continuar en el contrato a pesar de concurrir causa de resolución. Esta excepción, que responde al interés del legislador de conceder en los arrendamientos sobre fincas urbanas y rústicas una segunda oportunidad al arrendatario, para facilitar la continuación de los contratos, como toda excepción, debe ser interpretada de forma restrictiva por lo que se refiere a su extensión a otros contratos de arrendamiento distintos.

En consecuencia, la demandada carecía de la facultad de enervar la acción de resolución del contrato por falta de pago del precio convenido, razón por la cual el tribunal de instancia que se la denegó correctamente. "