

15. Contrato de arrendamiento. Subarrendo de naves industriales. Extinción anticipada del contrato por voluntad del subarrendatario. Interpretación de las cláusulas del contrato. No es cláusula penal la que establece en los casos de resolución unilateral el pago de todas las cantidades correspondientes a rentas y gastos que se habrían devengado hasta la fecha de finalización del contrato.—No cabe entender que se haya moderado la cláusula penal, pues lo efectuado en la sentencia recurrida es interpretar las cláusulas contractuales, declarando que no es cláusula penal lo relativo al pago de las demás obligaciones económicas hasta el vencimiento definitivo del contrato. Por ello procede desestimar la pretensión principal del recurrente tendente a la estimación íntegra de la demanda, y sí estimar la petición subsidiaria en el sentido de que se condene a la demandada al abono tanto de las rentas que quedaran pendiente hasta la finalización del contrato así como a la cantidad a la que asciendan los consumos y gastos previstos en la cláusula contractual, cuya exacta cuantía podrá determinarse en un proceso posterior de acuerdo con lo establecido en el artículo 219 LEC y la jurisprudencia que lo interpreta (STS, Pleno, de 16 de enero de 2012, SSTS de 11 de julio y de 24 de octubre de 2012, SSTS de 9 de enero y de 28 de noviembre de 2013). (STS de 2 de diciembre de 2015; ha lugar.) [Ponente Excmo. Sr. D. Francisco Javier Arroyo Fiestas.]

HECHOS.—La actora subarrendó a la demandada una nave industrial de la que la primera era arrendataria. El contrato se pactó en 2006 y debía durar hasta la finalización de 2013. Sin embargo, trascurridos los cuatro primeros años, la subarrendataria comunicó a la subarrendadora que no continuaría en el uso de la nave. Ésta última demandó reclamando como indemnización de daños y perjuicios, conforme a la correspondiente cláusula del contrato, la suma de las treinta y cinco mensualidades que restaban por cumplir así como el pago de veinticinco mil euros mensuales de gastos fijos por cada uno de esos meses. El Juzgado de Primera Instancia estimó íntegramente la demanda pero la Audiencia Provincial de Madrid revocó parcialmente la misma y condenó solo al pago de las rentas por los meses pendientes y desestimó la pretensión en lo relativo a los gastos, al considerar que no podía recaer condena toda vez que no se habían producido y no había manera de conocer exactamente el importe de los mismos hasta la finalización del contrato. El Tribunal Supremo da lugar a la casación y estima la pretensión de la actora en cuanto a la cuantía correspondiente a las rentas pendientes de devengo; y respecto de los gastos estima la pretensión subsidiaria de declarar el derecho de la subarrendadora a percibir los que se produzcan entre la fecha de extinción anticipada y la de terminación según el contrato, remitiendo a las partes a un nuevo procedimiento para su exacta y concreta determinación. (L. A. G. D.)

16. Consideración de los intereses como usuarios en el préstamo al consumo.—El interés de demora fijado en una cláusula no negociada en un contrato concertado con un consumidor puede ser objeto de control de contenido y ser declarado abusivo si supone una indemnización desproporcionadamente alta al consumidor que no cumpla con sus obligaciones. En cambio, no cabe el control del carácter abusivo del tipo de interés remuneratorio, en tanto