



**TS, Sala Primera, de lo Civil, 764/2013, de 5 de diciembre
Recurso 2209/2011. Ponente: XAVIER OCALLAGHAN MUÑOZ.**

SP/SENT/743034

No hubo pacto de prórroga forzosa, sino sucesivas tácitas reconducciones hasta el requerimiento de extinción, por lo que la relación arrendaticia ha terminado

EXTRACTOS

No hubo pacto de prórroga forzosa, sino sucesivas tácitas reconducciones hasta el requerimiento de extinción, por lo que la relación arrendaticia ha terminado

"... Los contratos de arrendamiento celebrados entre la demandante, arrendadora, de fecha 23 marzo 1990, prevén expresamente - como se ha dicho y transcrito literalmente- la extinción a los diez años. Bajo la vigencia del Real Decreto ley 2/1985, de 30 abril -cuyo texto, del artículo 9 , también ha sido transcrito- este plazo es inexorable. Cuando llega, se extingue la relación arrendaticia y sin necesidad de exponer distintas teorías, la doctrina de esta Sala es la expresada: se extingue el contrato, sin prórroga forzosa y sin perjuicio de la tácita reconducción. La sentencia de 13 mayo 2011 lo dice claramente, como doctrina jurisprudencial que ahora se reitera:

" la exclusión expresa al régimen de prórroga forzosa, solo resulta exigible en los contratos sometidos a la legislación arrendaticia de 1964. En cuanto a los celebrados bajo la vigencia del Real Decreto Ley 2/1985, se debe reiterar que tras su publicación, la duración de los arrendamientos de local de negocio sería la que libremente hubieran estipulado las partes. Desaparecía así el sistema de prórroga legal forzosa por el que los arrendamientos se prorrogaban por imperativo legal conforme a lo que disponía el artículo 57 del Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 . Pese a ello, en principio, nada impide, que, si las partes así lo acuerdan y, en virtud del principio de libertad contractual consagrado en el artículo 1255 del Código Civil , los arrendamientos posteriores a la entrada en vigor del Real Decreto Ley 2/1985 puedan someterse al régimen de prórroga forzosa establecido en el citado artículo 57 . Pero, para ello, es necesario que exista un acuerdo expreso de sometimiento."

La tácita reconducción se presenta ante el contrato de arrendamiento de plazo indefinido o -como es el caso presente- que se termina el plazo pactado y continúa la relación arrendaticia. El arrendamiento es un contrato temporal por esencia y no es lo mismo indefinido que perpetuo. El artículo 1566 del Código civil dispone:

Si al terminar el contrato, permanece el arrendatario disfrutando quince días de la cosa arrendada con aquiescencia del arrendador, se entiende que hay tácita reconducción por el tiempo que establecen los artículos 1577 y 1581, a menos que haya precedido requerimiento.

Artículo 1581: Si no se hubiese fijado plazo al arrendamiento, se entiende hecho por años cuando se ha fijado un alquiler anual, por meses cuando es mensual, por días cuando es diario. En todo caso cesa el

arrendamiento, sin necesidad de requerimiento especial, cumplido el término.

Norma que se basa en la presunta voluntad de las partes y no es el mismo contrato que se prorroga, sino otro nuevo (se extinguen garantías: artículo 1567) y el plazo no es el mismo, sino uno nuevo (fijado por el artículo 1581).

De todo ello se desprende:

* que al arrendamiento de autos, concluido en 1990 y terminado en 2000, se le aplica el Real Decreto ley de 1985;

* que a dicho arrendamiento no se le aplica la prórroga forzosa que imponía la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964, precisamente por el Real Decreto ley mencionado;

* que tampoco se le aplica la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994, posterior a la perfección del contrato y que tampoco prevé prórroga alguna;

* que la relación arrendaticia se mantuvo por sucesivas tácitas reconducciones, hasta que terminó con el requerimiento de extinción, de 13 octubre 2009, previo a la demanda que inició el presente proceso.

Todo ello lleva a concluir que la relación arrendaticia ha terminado. Se extinguieron los contratos y se extinguió la tácita reconducción de los mismos. Debe, por ello, confirmarse la sentencia recurrida que, ratificando la de primera instancia, declara resueltos (rectius, extinguidos) los contratos de arrendamiento. ..."

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO .- 1.- El procurador D. Octavio Pesqueira Roca, en nombre y representación de D^a Inés , interpuso demanda de juicio verbal contra D. Mateo y alegando los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación, terminó suplicando al juzgado se dictara sentencia en virtud de la cual SE DECLARE: 1º.- La resolución de los contratos de arrendamiento que vinculan al actor con el demandado, Don. Mateo , los cuales fueron suscritos con fecha 23 de marzo de 1990, y que recaen sobre los locales ALMACÉN-PRIMERA y ALMACÉN-TERCERA sitios en el edificio de la calle Serra número 9 y Carabasa número 8 de Barcelona. 2º. El derecho del actor a recuperar la posesión de los locales ALMACÉN-PRIMERA y ALMACÉN-TERCERA sitios en el edificio de la calle Serra número 9 y Carabasa número 8 de Barcelona.Y en virtud de todas tales declaraciones, al demandado, Don. Mateo , SE CONDENE: 1º.- A estar y pasar por las mismas. 2.- A dejar los locales ALMACÉN-PRIMERA y ALMACÉN-TERCERA sitios en el edificio de la calle Serra número 9 y Carabasa número 8 de Barcelona, libres, vacuos, expeditos y a plena disposición de la propiedad, con apercibimiento de proceder a su lanzamiento, con imposición de los gastos y costas que el mismo suponga, de no verificarse tal desalojo en el plazo que legalmente se confiera al efecto. 3.- Al pago de las costas del procedimiento que se instaura con esta demanda.

2.- La parte demandada no contestó a la demanda aunque sí compareció en la vista.

3 .- Practicadas las pruebas, las partes formularon oralmente sus conclusiones sobre los hechos controvertidos. La Iltma. Sra. Magistrada Juez del Juzgado de Primera Instancia nº 49 de Barcelona, dictó sentencia con fecha 20 de abril de 2010 , cuya parte dispositiva es como sigue: FALLO : Que, estimado la demanda presentada por Doña Inés contra Don Mateo , declaro resueltos los contratos entre el demandante y el demandado de arrendamiento por expiración del plazo del contrato existente, declaro

procedente el desalojo del demandado de los almacenes ubicados en el primer y el tercer número 9 de la calle Serra (i carrer de Carabassa 8), Barcelona advirtiéndole que, si no se desaloja dentro del plazo legal, se llevará a cabo el lanzamiento a su costa. Se imponen las costas al demandado

SEGUNDO .- Interpuesto recurso de apelación contra la anterior sentencia por la representación procesal de la parte demandada, la Sección 13ª de la Audiencia Provincial de Barcelona, dictó sentencia con fecha 12 de julio de 2011 , cuya parte dispositiva es como sigue: FALLAMOS: Que desestimando el recurso de apelación formulado por Don Mateo contra la sentencia dictada en los autos de que este rollo dimana, confirmamos dicha resolución, con expresa imposición de las costas de esta alzada al apelante.

TERCERO .- 1.- El procurador D. José Manuel Luque Toro, en nombre y representación de Don Mateo , interpuso recurso de casación contra la anterior sentencia, con apoyo en los siguientes MOTIVOS DE CASACION: PRIMERO y UNICO .- Infracción por inaplicación de normas aplicables para resolver las cuestiones objeto del proceso. Infracción de lo dispuesto en los artículos 304 , 459 , 440 de la Ley de Enjuiciamiento Civil en relación con los artículos 1566 y 1581 del Código civil , disposición transitoria 1ª de la LAU de 25 de noviembre de 1994.

2 .- Por Auto de fecha 10 de enero de 2012, se acordó ADMITIR EL RECURSO DE CASACIÓN interpuesto y no admitirlo en lo relativo a la alegada infracción de los artículos 304 , 459 y 450 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y dar traslado a la parte recurrida para que formalizara su oposición en el plazo de veinte días.

3 .- Evacuado el traslado conferido, el procurador Don Jaime Pérez de Sevilla y Guitard, en nombre y representación de Doña Inés , presentó escrito de impugnación al recurso interpuesto.

4.- No habiéndose solicitado por todas las partes la celebración de vista pública, se señaló para votación y fallo el día 20 de noviembre de 2013, en que tuvo lugar.

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. Xavier O'Callaghan Muñoz ,

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO .- En fecha 23 de marzo de 1990 la demandante en la instancia Dª Inés , a través de su administrador como mandatario, celebró dos contratos de arrendamiento idénticos de locales de negocio siendo arrendadora, con D. Mateo , arrendatario. Tanto uno como el otro contrato recaían en sendos almacenes destinados a garaje (así consta en los contratos) con redacción idéntica.

Ambos prevén la duración del contrato en igual forma. En el encabezamiento consta: "... contratado el arrendamiento del local encabezando este contrato, por el tiempo de diez años" y en las condiciones anexas, la segunda y tercera dicen textualmente:

2º.- Al amparo de lo dispuesto en este artículo 9º del Real Decreto-Ley de 30 abril 1985 , el presente contrato queda expresamente excluido de la prórroga forzosa establecida en la Ley de Arrendamientos Urbanos

3º.- Transcurrido el plazo convenido de diez años el contrato se considerará automáticamente rescindido.

En virtud de lo previsto sobre duración del arrendamiento, transcurrido sobradamente el plazo pactado de los diez años, la arrendadora tras un requerimiento resolutorio formuló demanda en la que interesó la

resolución (rectius, extinción) de ambos contratos y la recuperación de la posesión de los locales.

Las sentencias de instancia han estimado la demanda. La Audiencia Provincial, Sección 13ª, de Barcelona, en su sentencia de 12 julio 2011 , confirmando la de primera instancia expuso distintas posiciones sobre la aplicación del artículo 9, citado expresamente en los contratos, del Real Decreto-Ley de 30 abril 1985 , cuyo texto literal es:

1. Los contratos de arrendamiento de viviendas o locales de negocio que se celebren a partir de la entrada en vigor del presente Real Decreto-Ley tendrán la duración que libremente estipulen las partes contratantes, sin que les sea aplicable forzosamente el régimen de prórroga establecido por el artículo 57 de la Ley de Arrendamientos Urbanos , texto refundido aprobado por Real Decreto 4104/1964, de 24 de diciembre, y sin perjuicio de la tácita reconducción prevista en el artículo 1.566 del Código Civil . 2. Dichos contratos, salvo lo dispuesto en el apartado anterior, se regularán por las disposiciones vigentes sobre arrendamientos urbanos.

Dicha sentencia, objeto del presente recurso, afirmó argumentándolo con detalle, que:

Salvo que las partes pacten la prórroga forzosa del modo establecido en el art 57 y concordantes TRLAU 64 o de otra forma que articule una presunta prórroga que acepte unas causas de denegación y otras no, todo ello en ejercicio de la libertad de pacto y con los límites del art 1255 CC , tras la entrada en vigor del RDL 2/85 , celebrado un contrato de arrendamiento, una vez expirado el plazo contractual, no se prorroga automáticamente, sino que entra la posibilidad de la tácita reconducción si se producen las condiciones para ello.

Asimismo, cita la sentencia del pleno de esta Sala, aunque se refiere a un caso bien distinto, en estos términos:

Es más, como declaró la sentencia del Pleno del TS de 9 de septiembre de 2009 , de la definición del contrato de arrendamiento que proporciona al artículo 1.543 del Código Civil se desprende que la determinación temporal es uno de sus elementos esenciales, por lo que, en definitiva, el término «indefinido» resulta contrario a la naturaleza del contrato de arrendamiento, caracterizado por su temporalidad"; en definitiva, "indefinido" supone "no definido". Lógicamente a integrar por el art. 1581 CC

Frente a esta sentencia el arrendatario demandado don Mateo ha formulado el presente recurso de casación en un solo motivo, del cual se han inadmitido por auto de esta Sala de 26 junio 2012 , unas alegadas infracciones de los artículos de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que no pueden ser objeto de casación, sino, en todo caso, del recurso por infracción procesal que no ha sido formulado. A lo largo del desarrollo del motivo se expone la existencia de tesis contradictorias, sobre la aplicación de la mencionada norma.

SEGUNDO .- El recurso de casación, como se ha apuntado, está formado por un solo motivo que se formula al amparo del artículo 477.2.3º de la Ley de Enjuiciamiento Civil por infracción (aparte de las normas procesales, que han sido inadmitidas sus alegaciones, según se ha dicho) de los artículos 1566 y 1581 del Código civil , disposición transitoria primera de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 25 noviembre 1994, todo en relación con la tácita reconducción.

Los contratos de arrendamiento celebrados entre la demandante, arrendadora, de fecha 23 marzo 1990, prevén expresamente - como se ha dicho y transcrito literalmente- la extinción a los diez años. Bajo la vigencia del Real Decreto ley 2/1985, de 30 abril -cuyo texto, del

artículo 9 , también ha sido transcrito- este plazo es inexorable. Cuando llega, se extingue la relación arrendaticia y sin necesidad de exponer distintas teorías, la doctrina de esta Sala es la expresada: se extingue el contrato, sin prórroga forzosa y sin perjuicio de la tácita reconducción. La sentencia de 13 mayo 2011 lo dice claramente, como doctrina jurisprudencial que ahora se reitera:

" la exclusión expresa al régimen de prórroga forzosa, solo resulta exigible en los contratos sometidos a la legislación arrendaticia de 1964. En cuanto a los celebrados bajo la vigencia del Real Decreto Ley 2/1985, se debe reiterar que tras su publicación, la duración de los arrendamientos de local de negocio sería la que libremente hubieran estipulado las partes. Desaparecía así el sistema de prórroga legal forzosa por el que los arrendamientos se prorrogaban por imperativo legal conforme a lo que disponía el artículo 57 del Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 . Pese a ello, en principio, nada impide, que, si las partes así lo acuerdan y, en virtud del principio de libertad contractual consagrado en el artículo 1255 del Código Civil , los arrendamientos posteriores a la entrada en vigor del Real Decreto Ley 2/1985 puedan someterse al régimen de prórroga forzosa establecido en el citado artículo 57 . Pero, para ello, es necesario que exista un acuerdo expreso de sometimiento."

La tácita reconducción se presenta ante el contrato de arrendamiento de plazo indefinido o - como es el caso presente- que se termina el plazo pactado y continúa la relación arrendaticia. El arrendamiento es un contrato temporal por esencia y no es lo mismo indefinido que perpetuo. El artículo 1566 del Código civil dispone:

Si al terminar el contrato, permanece el arrendatario disfrutando quince días de la cosa arrendada con aquiescencia del arrendador, se entiende que hay tácita reconducción por el tiempo que establecen los artículos 1577 y 1581, a menos que haya precedido requerimiento.

Artículo 1581: Si no se hubiese fijado plazo al arrendamiento, se entiende hecho por años cuando se ha fijado un alquiler anual, por meses cuando es mensual, por días cuando es diario. En todo caso cesa el arrendamiento, sin necesidad de requerimiento especial, cumplido el término.

Norma que se basa en la presunta voluntad de las partes y no es el mismo contrato que se prorroga, sino otro nuevo (se extinguen garantías: artículo 1567) y el plazo no es el mismo, sino uno nuevo (fijado por el artículo 1581).

De todo ello se desprende:

* que al arrendamiento de autos, concluido en 1990 y terminado en 2000, se le aplica el Real Decreto ley de 1985;

* que a dicho arrendamiento no se le aplica la prórroga forzosa que imponía la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964, precisamente por el Real Decreto ley mencionado;

* que tampoco se le aplica la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994, posterior a la perfección del contrato y que tampoco prevé prórroga alguna;

* que la relación arrendaticia se mantuvo por sucesivas tácitas reconducciones, hasta que

terminó con el requerimiento de extinción, de 13 octubre 2009, previo a la demanda que inició el presente proceso.

Todo ello lleva a concluir que la relación arrendaticia ha terminado. Se extinguieron los contratos y se extinguió la tácita reconducción de los mismos. Debe, por ello, confirmarse la sentencia recurrida que, ratificando la de primera instancia, declara resueltos (rectius, extinguidos) los contratos de arrendamiento. Lo que implica la desestimación del recurso de casación, con imposición de costas, conforme a lo dispuesto en los artículos 398.1 y 394.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil .

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

FALLAMOS

1.- QUE DEBEMOS DECLARAR Y DECLARAMOS NO HABER LUGAR AL RECURSO DE CASACION formulado por la representación procesal de Don Mateo , contra la sentencia dictada por la Sección 13ª de la Audiencia Provincial de Barcelona, en fecha 12 de julio de 2011 que SE CONFIRMA.

2.- Se condena a dicha parte recurrente al pago de las costas de este recurso.

3.- Líbrese a la mencionada Audiencia certificación correspondiente, con devolución de los autos y rollos de apelación remitidos.

Así por esta nuestra sentencia, que se insertará en la COLECCIÓN LEGISLATIVA pasándose al efecto las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos .- Francisco Marin Castan.- Jose Antonio Seijas Quintana.-Francisco Javier Arroyo Fiestas.- Xavier O'Callaghan Muñoz.- Rubricados.- PUBLICACIÓN.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el EXCMO. SR. D. Xavier O'Callaghan Muñoz , 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.

© Editorial Jurídica SEPIN - 2014