



**TS, Sala Primera, de lo Civil, 67/2015, de 10 de febrero
Recurso 1490/2010. Ponente: FRANCISCO MARIN CASTAN.**

SP/SENT/797311

El pago por una persona jurídica, distinta de la que celebró el contrato, de los gastos de comunidad no implica consentimiento tácito del arrendador a la cesión

EXTRACTOS

El pago por una persona jurídica, distinta de la que celebró el contrato, de los gastos de comunidad no implica consentimiento tácito del arrendador a la cesión

"... El motivo primero se funda en infracción de la jurisprudencia del Tribunal Supremo contenida, entre otras, en las sentencias de 20 de junio de 1994 , 7 de mayo de 1985 y 30 de junio de 1990 , sobre la validez del consentimiento tácito para la válida cesión del contrato de arrendamiento de local de negocio.

La parte recurrente, tras valorar las pruebas practicadas, considera que existen datos más que suficientes para concluir que concurrió un consentimiento tácito del arrendador que impide declarar la resolución del contrato.

Así planteado, el motivo ha de ser desestimado porque el tribunal de segunda instancia, mediante un nuevo examen de las actuaciones como dispone el art. 456.1 LEC , concluye que ninguna de las pruebas practicadas permite colegir que el arrendador hubiera de alguna manera, ni expresa ni tácita, consentido la subrogación alegada por la parte demandada hoy recurrente. En definitiva, no considera que el consentimiento tácito no sea idóneo para autorizar la subrogación, sino que concluye que en este caso no ha existido ese consentimiento tácito.

De ahí que no quepa apreciar lo que sustenta el presente recurso de casación por interés casacional, es decir la oposición de la sentencia recurrida a la doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo, porque de las sentencias de esta Sala citadas en el motivo, la de 20 de junio de 1994 se limita a declarar que la sucesión arrendaticia es ilegítima sí no existe consentimiento expreso o tácito, doctrina coincidente con el criterio jurídico de la sentencia impugnada; la de 30 de junio de 1992 , tras una declaración general similar a la de 1994, aprecia consentimiento tácito por el pago de la renta durante casi tres años, no de los gastos de comunidad como sucede en el presente caso; y en fin, la de 7 de mayo de 1985 versa sobre un caso de ocupación durante más de diez años pagando los recibos de renta así como los de luz, gas y teléfono domiciliados en el piso.

En definitiva, la decisión del tribunal de segunda instancia podrá ser más o menos discutible, pero no se opone a la doctrina jurisprudencial considerar que el solo pago de los gastos de comunidad por un tercero, que según declaró en juicio el demandante se pagaban directamente al administrador de la propia comunidad, no acredita un consentimiento tácito del arrendador a la sucesión arrendaticia. ..."

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO .- El 13 de diciembre de 2006 D. Jesús María interpuso demanda de juicio ordinario de resolución de contrato de arrendamiento de local de negocio por cesión o subrogación incontestada contra D. Jose Ignacio y la compañía mercantil "Frutas Eloy Ruano S.L." solicitando se dictara sentencia:

«(...) por la que se declare la resolución del contrato de arrendamiento de local de negocio sito en Madrid, calle Paseo de Extremadura, número 111 (antes 103), por cesión incontestada, bien por la causa 2ª, bien por la 5ª del artículo 114 del Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 , condenando a los demandados a pasar por esta declaración y a ambos al desalojo del local dentro del plazo legal, con apercibimiento de efectuarse por el juzgado, si no lo dejan libre, vacuo y expedito, con imposición de costas.»

SEGUNDO.- Repartida la demanda al Juzgado de Primera Instancia nº 45 de Madrid, dando lugar a las actuaciones nº 57/2007 de juicio ordinario, y emplazados los demandados, estos comparecieron conjuntamente y contestaron a la demanda alegando, en síntesis, que la parte actora había tenido conocimiento y aceptado expresamente en julio de 1999 que la compañía mercantil "Frutas Eloy Ruano S.L." se subrogara en la posición de quien hasta entonces había sido el arrendatario, D. Jose Ignacio , por lo que solicitaron la íntegra desestimación de la demanda, su absolución de la misma y la imposición de las costas a la parte demandante.

TERCERO.- Recibido el pleito a prueba y seguido por sus trámites, el magistrado-juez del Juzgado de Primera Instancia nº 45 de Madrid dictó sentencia el 12 de julio de 2007 desestimando totalmente la demanda e imponiendo las costas a la parte demandante.

CUARTO.- Interpuesto por la parte demandante contra dicha sentencia recurso de apelación, que se tramitó con el nº 791/2007 de la Sección 21ª de la Audiencia Provincial de Madrid , esta dictó sentencia el 16 de diciembre de 2009 con el siguiente fallo:

«Que estimando el recurso de apelación formulado por el procurador de los Tribunales Sra. Martínez Minués, en nombre y representación de D. Jesús María , contra la sentencia dictada por el Ilmo. Sr. Magistrado Juez del Juzgado de 1ª Instancia número 45 de los de Madrid, con fecha doce de julio de dos mil siete , debemos revocar y revocamos la misma, en el sentido de estimar como estimamos la demanda formulada por la representación de D. Jesús María , contra D. Jose Ignacio y Frutas Eloy RUANO S.L., declarando como declaramos resuelto el contrato de arrendamiento convenido entre D. Jesús María , como arrendador, y D. Jose Ignacio , como arrendatario, con fecha 22 de junio de 1955, cuyo objeto era el local de negocio sito en el número 111, antes número 102, del Paseo de Extremadura, condenando como condenamos al mismo y a Frutas Eloy Ruano S.L., que ocupa sin consentimiento alguno tal local, a que desalojen el mismo dejándolo a la libre disposición de la parte arrendadora, bajo apercibimiento de lanzamiento si no lo verificasen, siendo de cuenta de los demandados en la litis el pago de las costas procesales devengadas en primera instancia, y sin que haya lugar a efectuar pronunciamiento alguno en cuanto a las costas procesales causadas en esta alzada».

QUINTO.- Contra la sentencia de segunda instancia interpuso la parte demandada-apelada recurso de casación al amparo del art. 477.2.3º LEC en la modalidad de oposición a la doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo, articulándolo en cuatro motivos: el primero por infracción de la jurisprudencia del Tribunal Supremo contenida, entre otras, en las sentencias de 20 de junio de 1994 , 7 de mayo de 1985 y 30 de junio de 1990 , respecto de la validez del consentimiento expreso o tácito para la válida cesión del

contrato de arrendamiento de local de negocio, el segundo por infracción del art. 24.1 de la Constitución , el tercero por infracción del artículo 7 del Código Civil y el cuarto por infracción de los artículos 1262 del Código Civil y 114.5 del texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 .

SEXO.- Recibidas las actuaciones en esta Sala y personadas ante la misma ambas partes por medio de los procuradores mencionados en el encabezamiento, por auto de 27 de septiembre de 2011 se admitieron los motivos primero, tercero y cuarto del recurso de casación y se inadmitió el motivo segundo, a continuación de lo cual el demandante-recurrido presentó escrito de oposición alegando que el recurso no debía ser admitido por defectos formales y que, en todo caso, los argumentos ofrecidos por el recurrente se apartaban de los hechos declarados probados por la sentencia recurrida.

SÉPTIMO.- Por providencia de 20 de enero del corriente año se nombró ponente al que lo es en este trámite y se acordó resolver el recurso sin celebración de vista, señalándose para votación y fallo el 3 de febrero siguiente, en que ha tenido lugar.

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. Francisco Marin Castan,

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- La única cuestión jurídica que plantea el presente recurso consiste en si el pago por un tercero de las cuotas de la comunidad de propietarios correspondientes a un local de negocio arrendado permite concluir que el arrendador ha consentido un subarriendo o una cesión a ese tercero. En suma, tanto las partes como las sentencias de ambas instancias dan por sentada la necesidad de consentimiento del arrendador, pero se discute si, en este caso, efectivamente consintió o no la cesión.

El presente litigio se inició en diciembre de 2006 por demanda del arrendador interesando se declarase la resolución del contrato de arrendamiento del local de negocio del que era propietario, dirigiéndola contra quien era su arrendatario, D. Jose Ignacio , y contra la ocupante efectiva del local, la compañía, "Frutas Eloy Ruano S.L.". Argumentaba en su demanda que el contrato se había suscrito en el año 1955 con el arrendatario D. Jose Ignacio y que en el año 2006 había tenido conocimiento de que el local estaba siendo ocupado por un tercero, por lo que se había producido una cesión o un subarriendo no consentido. Frente a tal pretensión se opusieron conjuntamente los demandados alegando que el arrendador había consentido la subrogación del contrato de arrendamiento en el año 1999.

La sentencia de primera instancia desestimó la demanda. Consideró que el arrendador conocía desde el año 2001 que quien estaba usando el local arrendado era "Frutas Eloy Ruano S.L.", ya que esta pagaba los recibos de la comunidad de propietarios. Valoró, en definitiva, que había existido un consentimiento tácito de la cesión porque el arrendador tardó más de cinco años en mostrar su oposición, con la formalización de su demanda, desde que por primera vez se hizo el pago de la comunidad de propietarios por "Frutas Eloy Ruano S.L."

La sentencia de segunda instancia estimó el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante. Consideró que, contra lo resuelto por la sentencia de primera instancia, el pago de las cuotas de comunidad por "Frutas Eloy Ruano S.L." no suponía un consentimiento de la subrogación de esta entidad en el arrendamiento del local. El pago por una persona diferente a la obligada es valorado por la sentencia de apelación como irrelevante a fin de considerar a ese tercero como arrendatario con la anuencia del arrendador. Finalmente, razonó que los demandados no habían sido capaces de acreditar que el arrendador hubiera prestado el consentimiento para la subrogación en el arrendamiento, por lo que acababa estimando íntegramente el recurso de apelación y consecuentemente la demanda.

Contra esta sentencia de segunda instancia la parte demandada ha interpuesto recurso de casación al amparo del artículo 477.2.3º de la Ley de Enjuiciamiento Civil , estructurando su recurso en cuatro motivos, de los que el segundo no fue admitido en su momento.

SEGUNDO.- El motivo primero se funda en infracción de la jurisprudencia del Tribunal Supremo contenida, entre otras, en las sentencias de 20 de junio de 1994 , 7 de mayo de 1985 y 30 de junio de 1990 , sobre la validez del consentimiento tácito para la válida cesión del contrato de arrendamiento de local de negocio.

La parte recurrente, tras valorar las pruebas practicadas, considera que existen datos más que suficientes para concluir que concurrió un consentimiento tácito del arrendador que impide declarar la resolución del contrato.

Así planteado, el motivo ha de ser desestimado porque el tribunal de segunda instancia, mediante un nuevo examen de las actuaciones como dispone el art. 456.1 LEC , concluye que ninguna de las pruebas practicadas permite colegir que el arrendador hubiera de alguna manera, ni expresa ni tácita, consentido la subrogación alegada por la parte demandada hoy recurrente. En definitiva, no considera que el consentimiento tácito no sea idóneo para autorizar la subrogación, sino que concluye que en este caso no ha existido ese consentimiento tácito.

De ahí que no quepa apreciar lo que sustenta el presente recurso de casación por interés casacional, es decir la oposición de la sentencia recurrida a la doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo, porque de las sentencias de esta Sala citadas en el motivo, la de 20 de junio de 1994 se limita a declarar que la sucesión arrendaticia es ilegítima sí no existe consentimiento expreso o tácito, doctrina coincidente con el criterio jurídico de la sentencia impugnada; la de 30 de junio de 1992 , tras una declaración general similar a la de 1994, aprecia consentimiento tácito por el pago de la renta durante casi tres años, no de los gastos de comunidad como sucede en el presente caso; y en fin, la de 7 de mayo de 1985 versa sobre un caso de ocupación durante más de diez años pagando los recibos de renta así como los de luz, gas y teléfono domiciliados en el piso.

En definitiva, la decisión del tribunal de segunda instancia podrá ser más o menos discutible, pero no se opone a la doctrina jurisprudencial considerar que el solo pago de los gastos de comunidad por un tercero, que según declaró en juicio el demandante se pagaban directamente al administrador de la propia comunidad, no acredita un consentimiento tácito del arrendador a la sucesión arrendaticia.

TERCERO.- El motivo tercero, segundo de los admitidos, se funda en vulneración del artículo 7 del Código Civil , y el cuarto y último en infracción del artículo 1262 del Código Civil y del artículo 114.5 del texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 .

Tal y como aparecen formulados, estos dos motivos deben ser desestimados porque en ninguno de ellos indica la parte recurrente cuál es el interés casacional, base de cada uno de los motivos de un recurso que acceda a la casación por la vía del artículo 477.2.3º de la Ley de Enjuiciamiento Civil .

Así, en el motivo tercero se da por sentado sin más el consentimiento del arrendador para, a continuación, de forma muy breve, concluir que esto generó confianza en una futura conducta coherente de aquel, pero sin citar doctrina jurisprudencial alguna; y el motivo tercero, de desarrollo bastante más extenso, tampoco

cita doctrina jurisprudencial que pueda justificar su interés casacional sino que, apoyándose fundamentalmente en una reproducción de los fundamentos de la sentencia de primera instancia, entiende que la decisión correcta es la de entender acreditado el consentimiento tácito apreciado por dicha sentencia pero no por la recurrida en casación.

CUARTO.- Las costas, al desestimarse el recurso en su totalidad, deben imponerse a la parte recurrente conforme a lo dispuesto en el artículo 398.1 en relación con el artículo 394, ambos de la Ley de Enjuiciamiento Civil .

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

FALLAMOS

1º.- DESESTIMAR EL RECURSO DE CASACIÓN POR INTERÉS CASACIONAL interpuesto por los demandados D. Jose Ignacio y la compañía "Frutas Eloy Ruano S.L." contra la sentencia dictada el 16 de diciembre de 2009 por la Sección 21ª de la Audiencia Provincial de Madrid en el recurso de apelación nº 791/2007 .

2º.- E imponer las costas a la parte recurrente.

Líbrese al mencionado tribunal la certificación correspondiente, con devolución de los autos y rollo de Sala.

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. Antonio Salas Carceller. Eduardo Baena Ruiz. Firmada y rubricada. PUBLICACIÓN.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el EXCMO. SR. D. Francisco Marin Castan, 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 - 2015