

Id Cendoj: 28079110012010100112
Órgano: Tribunal Supremo. Sala de lo Civil
Sede: Madrid
Sección: 1
Nº de Recurso: 1782/2005
Nº de Resolución: 80/2010
Procedimiento: Casación
Ponente: ROMAN GARCIA VARELA
Tipo de Resolución: Sentencia

Voces:

- x ARRENDAMIENTO DE FINCA URBANA x
- x INTERPRETACIÓN DEL CONTRATO x
- x DURACIÓN (ARRENDAMIENTO DE FINCA URBANA) x
- x INTERÉS CASACIONAL x

Resumen:

Arrendamiento de local de negocio posterior al RD 2/85. Aplicación del régimen de proroga forzosa. Necesidad de determinar de si hubo pacto inequívoco al respecto. Interpretación del contrato.

SENTENCIA

En la Villa de Madrid, a diez de Marzo de dos mil diez.

Visto por la Sala Primera del Tribunal Supremo, constituida por los Magistrados indicados al margen, el presente recurso de casación interpuesto por don Juan Luis , representado ante esta Sala por el Procurador don José Manuel de Dorremocha Aramburu, contra la sentencia dictada en grado de apelación -rollo nº 395/04- en fecha 7 de abril de 2005 por la Sección 13ª de la Audiencia Provincial de Barcelona, dimanante de autos de juicio ordinario seguidos con el nº 542/03 ante el Juzgado de Primera Instancia nº 55 de Barcelona.

Ha sido parte recurrida doña Lorena , representada ante esta Sala por la Procuradora doña María Rodríguez Puyol.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- 1º.-El Procurador don Juan Rodés Durall, en nombre y representación de don Juan Luis , promovió demanda de juicio declarativo ordinario, turnada al Juzgado de Primera Instancia nº 55 de Barcelona, contra doña Lorena , en la que, tras alegar los hechos y fundamentos de derecho que estimó de aplicación, suplicó al Juzgado se condenara a la demandada al pago de la cantidad de 14.820 ,05 euros, más los intereses legales así como al abono de las costas procesales.

2º.- Admitida a trámite la demanda y emplazada la demandada, el Procurador don Ramón Feixo Begada, en nombre y representación de doña Lorena , se opuso a la misma, formuló reconvenición y suplicó al Juzgado: "Se declare: I.- La resolución del contrato de arrendamiento de local de negocio, serie E, nº 42241 sobre el local de negocio sito en Barcelona en la calle Zaragoza nº 86 bis, por expiración del plazo contractual con efectos desde el 1 de septiembre de 2002 y, subsidiariamente la resolución contractual por hallarse el inmueble arrendado en situación de ruina legal. Y se condene a don Juan Luis II.- A dejar libre, vacuo y expedito el referido local poniéndolo a disposición del actor, con apercibimiento de que de no hacerlo así se procederá a su lanzamiento". Frente a tal pretensión se opuso la parte actora- reconvenida.

3º.- El Juzgado de Primera Instancia nº 55 de Barcelona dictó sentencia en fecha 10 de marzo de 2004 y estimó parcialmente la demanda interpuesta por la representación procesal de don Juan Luis , condenando a la demandada a pagar al actor la cantidad de 9.820,05 euros más los intereses legales sobre

8.8820,05 euros desde la fecha de la demanda. Desestimó la demanda reconvenicional interpuesta por la representación procesal de doña Lorena .

4º.- Apelada la sentencia de primera instancia, y, sustanciada la alzada, la Sección 13ª de la Audiencia Provincial de Barcelona dictó sentencia, en fecha 7 de abril de 2005 , cuyo fallo es del siguiente tenor literal: " *Que estimando parcialmente el recurso de apelación formulado por la demandada doña Lorena , se revoca parcialmente la Sentencia de 10 de marzo de 2004 dictada en los autos 542/03 del Juzgado de Primera Instancia nº 55 de Barcelona , acordando en su lugar la estimación parcial de la demanda condenando a la demandada a pagar al actor la cantidad de OCHO MIL OCHOCIENTOS VEINTE EUROS CON CINCO CÉNTIMOS (8.820,05 euros), más intereses legales desde la interpelación judicial y hasta el completo pago; y la estimación de la reconvenición declarando la resolución desde el 1 de septiembre de 2002, por expiración del plazo, del contrato de arrendamiento, de fecha 1 de septiembre de 1987, del local de negocio sito en Barcelona, C/ Saragosa nº 86, tienda 1ª, sin expresa imposición de las costas de la primera instancia, y sin expresa imposición de las costas de la apelación*".

SEGUNDO.- 1º.- Por la representación procesal de don Juan Luis se ha interpuesto recurso de casación contra la sentencia dictada, en fecha 7 de abril de 2005, por la Audiencia Provincial de Barcelona (Sección 13ª) en el rollo de apelación nº 395/2004, dimanante de los autos de juicio ordinario nº 542/2003 del Juzgado de Primera Instancia nº 55 de Barcelona.

2º.- **Motivo del recurso de casación** . Al amparo del ordinal 3º del artículo 477.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil por vulneración de los artículos 1282 y 1285 del Código Civil y oposición de la sentencia recurrida a la jurisprudencia del Tribunal Supremo contenida en las sentencias de 20 de abril de 1993 y 4 de febrero de 1992 , respecto a la interpretación de los contratos.

3º.- Por diligencia de ordenación de fecha 6 de julio de 2005 se acordó la remisión de los autos originales a esta Sala Primera del Tribunal Supremo, previo emplazamiento de las partes, habiéndose notificado la misma a las partes litigantes con fecha 15 de julio de 2005.

4º.-El Procurador don José Manuel de Dorremochea Aramburu presentó escrito en fecha 22 de septiembre de 2005, en nombre y representación de don Juan Luis , personándose en concepto de parte recurrente. La Procuradora doña María Rodríguez Puyol presentó escrito en fecha 13 de septiembre de 2005, en nombre y representación de doña Lorena , personándose como parte recurrida.

5º.- La Sala dictó auto de fecha 15 de abril de 2008 cuya parte dispositiva dice literalmente: "ADMITIR el recurso de casación interpuesto por la representación procesal de DON Juan Luis contra la Sentencia, de fecha 7 de abril de 2005, dictada por la Audiencia Provincial de Barcelona (Sección 13ª) en el rollo de apelación nº 395/2004, dimanante de los autos de juicio ordinario nº 542/2003 del Juzgado de Primera Instancia nº 55 de Barcelona.2.- Y entréguese copia del escrito de interposición del recurso de casación formalizado, con sus documentos adjuntos, a la parte recurrida personada ante esta Sala para que, en el plazo de veinte días, formalice su oposición por escrito, durante los cuales estarán de manifiesto las actuaciones en la Secretaría".

TERCERO.- Con fecha 4 de junio de 2008 la Procuradora doña María Rodríguez Puyol, en nombre y representación de doña Lorena , presentó escrito de oposición al recurso de casación y suplicó a la Sala "(...) dicte sentencia desestimando íntegramente el mencionado recurso y confirmando la Sentencia dictada por la Sección 13ª de la Audiencia Provincial de Barcelona y ello con imposición de costas a la parte recurrente".

CUARTO.- La Sala señaló para votación y fallo del presente recurso, el día diez de febrero de 2010 , en que tuvo lugar.

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. Roman **García Varela**,

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO .- Don Juan Luis interpuso demanda de juicio ordinario contra doña Lorena por la que, como arrendatario de un local de negocio destinado a **Bodega**-bar, ejercitaba la acción de repetición del artículo 110.3 del Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 e interesaba la condena de la arrendadora demandada al pago de 14.820,05 euros, en concepto de costes de las obras de reparación efectuadas e indemnización por los daños morales sufridos. Frente a tal pretensión la demandada, ahora recurrida, doña Lorena , formuló demanda reconvenicional, solicitando, con carácter principal, se declarase la resolución, por expiración del plazo, del contrato de arrendamiento que vinculaba a

las partes, de fecha 1 de septiembre de 1987, y, subsidiariamente, se declarase dicha resolución por causa de ruina.

La sentencia de primera instancia estimó parcialmente la demanda condenando a la arrendadora a pagar a la parte actora 9.820,05 euros, más intereses legales sobre 8.820,05 euros desde la interpelación judicial, y desestimó la demanda reconvenional deducida por la arrendadora.

Contra dicha resolución se interpuso recurso de apelación por la parte demandada y actora reconvenional, impugnando ambos pronunciamientos, y se dictó sentencia por la Audiencia Provincial de Barcelona, Sección 13ª, de fecha 7 de abril de 2005, la cual estima parcialmente el recurso de apelación y revoca en parte la sentencia de primera instancia, para, en su lugar, acordar la estimación parcial de la demanda, condenando a la demandada a pagar al actor la cantidad de 8.820,05 euros, más sus intereses legales desde la interpelación judicial, y la estimación de la reconvenión, declarando la resolución desde el 1 de septiembre de 2002, por expiración del plazo, del contrato de arrendamiento en litigio.

La parte demandante ha interpuesto recurso de casación, impugnando el pronunciamiento que, con estimación de la reconvenión, declaró la resolución del contrato por expiración del plazo. El recurso se fundamenta en el *ordinal 3º del artículo 477.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil*, en su vertiente de interés casacional por oposición a la jurisprudencia del Tribunal Supremo.

SEGUNDO .- Considera la parte recurrente infringidos los *artículos 1282 y 1285 del Código Civil*, y sustenta el interés casacional que alega en la oposición a la doctrina contenida en las sentencias de esta Sala de 4 de febrero de 1992 y 20 de abril de 1993, en cuanto aduce que sólo una errónea aplicación de los artículos citados en la interpretación del contrato que vinculaba a las partes ha permitido a la Audiencia concluir que el mismo no estaba sometido al régimen de prórroga forzosa recogido en el Texto Refundido de la *Ley de Arrendamientos Urbanos de 24 de diciembre de 1964*. Alega que las circunstancias que concurren en el presente caso permiten concluir que las partes decidieron someterse al citado régimen, atendiendo a la interpretación de las cláusulas anexas al contrato, así como a los hechos coetáneos y posteriores a la perfección del mismo.

Lo cierto es que la sentencia recurrida pone de manifiesto la reiterada jurisprudencia de esta Sala respecto a que la entrada en vigor del *Real Decreto Ley 2/1985* implicó la no aplicación automática del régimen de prórroga forzosa previsto en la legislación anterior en cuanto a la duración de los contratos de arrendamiento, sin perjuicio de que las partes, en uso de su libertad contractual, pudieran someterse a tal régimen, lo que exige un pacto inequívoco sobre tal extremo. Para ello es necesario examinar cuál es la intención de las partes y, de este modo, llegar a determinar si lo realmente querido por el arrendador y el arrendatario es someterse al referido régimen. En el caso que nos ocupa, la cláusula del contrato de arrendamiento relativa a su duración únicamente se refiere a que será indefinida, lo que en sí mismo no implica sometimiento a la prórroga forzosa, como ya ha manifestado esta Sala, entre otras, en sentencia de 22 de junio de 2009. La Audiencia ha analizado las estipulaciones contenidas en el anexo al contrato, así como los actos coetáneos y posteriores al mismo, referenciados por la parte ahora recurrente, para al fin concluir que no cabe deducir, de la interpretación del mismo, que existiese el citado pacto de manera expresa, lo que la lleva a estimar en este punto el recurso de apelación y acordar la extinción de la relación contractual por expiración de plazo.

TERCERO .- Reiteradamente ha señalado esta Sala que la interpretación de los contratos es función propia de los órganos de instancia, por lo que debe ser mantenida en casación salvo que sea absurda, ilógica o arbitraria, y estos calificativos no son predicables de la interpretación efectuada por la sentencia recurrida, que, de manera razonada, explica que el necesario pacto explícito no se deduce ni del contenido de las estipulaciones del contrato en cuestión ni de hechos coetáneos o posteriores de las partes, pues considera que no consta en el contrato de arrendamiento ni en cualquiera de sus condiciones anexas, posterior a la entrada en vigor del *Real Decreto Ley 2/1985*, que se pactara explícita o implícitamente el sometimiento al régimen de prórroga forzosa, y que tampoco puede alcanzarse esa conclusión a partir del contenido de las cláusulas del contrato que relata, relativas a la posibilidad de extinción del contrato con un mes de preaviso, la adaptación de la renta anualmente a las variaciones del índice de precios al consumo o la posibilidad de repercutir en la renta los porcentajes correspondientes de las obras, las contribuciones, los servicios o los suministros, debido a la posibilidad de que el contrato tuviera una duración prolongada consecuencia de las sucesivas prórrogas mensuales. Tampoco puede entenderse irrazonable el rechazo que hace la Audiencia respecto de que la alegada prórroga forzosa se deduciría del hecho coetáneo consistente en que se permitiera la realización de obras en el local arrendado, máxime cuando, como se analiza en el Fundamento de Derecho Primero de la sentencia recurrida, se trataba de la ejecución de obras en los "aseos y otras bagatelas", obras que entiende necesarias para la adaptación del local a la actividad a desarrollar por el arrendatario, autorización que, en todo caso, se entiende implícita en los arrendamientos.

Igualmente, no es irrazonable la conclusión de que el acto posterior consistente en el cobro de importe de la renta después de la expiración del término de contrato no permite alcanzar la consecuencia probatoria de que la voluntad de las partes fuera el sometimiento al régimen de prórroga forzosa, pues esta obligación es colateral al disfrute de la cosa hasta el momento de la extinción del contrato.

En contra de las anteriores conclusiones de la Audiencia, la parte recurrente pretende, en primer lugar, que el hecho de haberse autorizado al arrendatario para hacer obras de adaptación determinarían que, como se concluyó en la sentencia de esta Sala de 4 de febrero de 1992, las partes quisieron pactar "un arrendamiento de largo alcance, con prórroga voluntaria del arrendamiento", soslayando que la Audiencia afirma, sin que esta conclusión haya sido desvirtuada de manera adecuada, que las citadas obras no son de envergadura, al contrario del supuesto analizado en la referida sentencia. En segundo lugar, pretende que la pactada cláusula de adaptación de la renta a las variaciones del índice de precios al consumo y la previsión de la repercusión de los incrementos de las contribuciones, servicios o suministros también abonarían la anterior conclusión, a la que habría llegado igualmente la sentencia de esta Sala de 20 de abril de 1993. Pero en la citada resolución, tras analizar el contrato, se concluye la sumisión al régimen de prórroga forzosa no sólo por dichas circunstancias sino también por la prohibición de modificación del destino del local sin permiso escrito del arrendador y por el modo pactado para el pago de la renta, que se realizaba por semestres anticipados.

Por tanto, las sentencias en las que el recurrente funda el interés casacional no son aptas para ello, pues no resuelven en atención a los mismos criterios la cuestión que se plantea. Además, el recurso por interés casacional no puede basarse en una interpretación propia y alternativa de la parte recurrente del contrato que es analizado, pues ello se aleja de su finalidad y función, que trasciende del interés de las partes para alcanzar el interés público de unificación.

Todo ello conduce necesariamente a la desestimación del recurso de casación.

CUARTO .- En materia de costas, al desestimarse el recurso en su totalidad, las mismas se imponen a la parte recurrente, de conformidad con lo dispuesto en el *artículo 398.1 en relación con el 394 de la Ley de Enjuiciamiento Civil*.

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

FALLAMOS

Que debemos declarar lo siguiente:

1º.- No haber lugar al recurso de casación formulado por la representación procesal de don Juan Luis contra la sentencia dictada en fecha 7 de abril de 2005 por la Audiencia Provincial de Barcelona, Sección 13ª, en el rollo de apelación nº 395/2004.

2º.- Imponer el pago de costas causadas en este recurso a dicha parte recurrente.

Expídase la correspondiente certificación a la referida Audiencia Provincial, con remisión de los autos y rollo de Sala en su día enviados.

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 Roman **Garcia Varela** Jose Antonio Seijas Quintana Encarnacion Roca Trias PUBLICACIÓN.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el EXCMO. SR. D. Roman **Garcia Varela**, 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.