



Roj: **STS 5219/1995** - ECLI: **ES:TS:1995:5219**

Id Cendoj: **28079110011995102128**

Órgano: **Tribunal Supremo. Sala de lo Civil**

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **23/10/1995**

Nº de Recurso: **1030/1992**

Nº de Resolución: **911/1995**

Procedimiento: **RECURSO DE CASACIÓN**

Ponente: **ALFONSO VILLAGOMEZ RODIL**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

SENTENCIA

En la Villa de Madrid, a veintitrés de Octubre de mil novecientos noventa y cinco.

Visto por la Sala Primera del Tribunal Supremo, integrada por los Magistrados al margen indicados, el recurso de casación contra la sentencia dictada en grado de apelación por la Audiencia Provincial de Alicante - Sección quinta-, en fecha 7 de febrero de 1.992, como consecuencia de los autos de juicio incidental, sobre resolución de arrendamiento de local de negocio por instalación de sociedad, tramitados en el Juzgado de Primera Instancia de Alicante números dos, cuyo recurso fué interpuesto por don Cristobal , representado por el Procurador de los Tribunales don Antonio del Castillo-Olivares Cebrián, asistido del Letrado don Antonio Salmerón Ruiz; No comparecieron el recurso los demandados en el pleito don Mariano y la entidad Comercial Jaiferr S.L.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.-El Juzgado de Primera Instancia de Alicante dos tramitó el juicio declarativo de menor cuantía número 675/90 que promovió la demanda que planteó don Cristobal , en la que, tras exponer hechos y fundamentos jurídicos, suplicó: "En su día dictar sentencia por la que se declare resuelto el contrato de arrendamiento del local de negocio sito en esta ciudad, CALLE000 NUM000 NUM001 , y condenando a los demandados a dejar libre vacuo y a disposición de mi mandante el referido local, con apercibimiento de lanzamiento si así no lo hiciere y con imposición de costas".

SEGUNDO.- Los demandados don Mariano y Comercial Jaiferr S.L. se personaron en el pleito y contestaron a la demanda, a la que se opusieron con las razones fácticas y jurídicas que tuvieron por conveniente, para suplicar al Juzgado: "Dictar sentencia en su día desestimando totalmente la demanda y pretensiones del Sr. Cristobal , e imponiéndole las costas de estas actuaciones por su evidente temeridad y mala fe".

TERCERO.- Unidas las pruebas que fueron practicadas, el Magistrado-Juez titular del Juzgado de Primera Instancia número dos dictó sentencia el 15 de marzo de 1.991, cuyo Fallo literalmente dice: "Que estimando íntegramente el suplico de la demanda interpuesta por el Procurador Sr. Palacios Cerdan en nombre de D. Cristobal debo declarar y declaro resuelto el contrato de arrendamiento urbano estipulado entre las partes. Apercibiendo de lanzamiento a la parte demandada del local de negocio sito en c/ CALLE000 NUM000 NUM001 en esta ciudad. Imponiéndose las costas procesales a la parte demandada".

CUARTO.- La referida sentencia fué recurrida por los demandados que plantearon apelación ante la Audiencia Provincial de Alicante, cuya Sección quinta tramitó el rollo de alzada número 616-C-91, en el que pronunció sentencia con fecha 7 de febrero de 1.992, cuya parte dispositiva declara, Fallamos: "Que con estimación del recurso de apelación deducido contra la sentencia dictada por el Juzgado de 1ª Instancia nº 2 de Alicante de fecha quince de marzo de mil novecientos noventa y uno en las actuaciones de que dimana el presente rollo, debemos revocar y revocamos dicha resolución y en su lugar desestimamos la demanda interpuesta por D. Cristobal contra D. Mariano y Comercial Jaiferr S.L., imponiendo al actor las costas de la 1ª Instancia y sin hacer declaración respecto a las de esta alzada".



QUINTO.- El Procurador don Antonio del Castillo-Olivares Cebrián, en nombre y representación de don Cristobal , planteó recurso de casación ante esta Sala contra la sentencia de apelación y el que integró con los siguientes motivos, todos ellos al amparo del número 5º del artículo 1692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil:

Dos: Infracción del artículo 1281 del Código Civil.

Cuatro: Error de derecho, con infracción del artículo **1158** del Código Civil.

Cinco: Infracción del artículo 22-1 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

Seis: Inaplicación del artículo 114-2º de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

Por auto de esta Sala de 21 de enero de 1.993, se decretó la inadmisión de los motivos 1º y 3º, aportados por la vía del número 4º del artículo 1692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

SEXTO.- Debidamente convocadas las partes personadas, la vista pública y oral del recurso tuvo lugar el pasado día nueve de octubre de 1.995, con asistencia e intervención del Letrado Sr. Salmerón Ruiz por la parte recurrente, no compareciendo a dicho acto las partes recurridas.

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. ALFONSO VILLAGÓMEZ RODIL

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Los hechos declarados probados ponen de manifiesto que no se produjo efectiva introducción de **tercero**, en este caso Comercial Jaiferr S.A., en el local arrendado sito en la CALLE000 NUM000 - NUM001 de la ciudad de Alicante y en relación al contrato locativo celebrado en fecha 8 de junio de 1.982 entre el recurrente, como arrendador-propietario, don Cristobal y el demandado don Mariano , socio de la entidad mencionada, también interpelada en el proceso.

A tales efectos la resultancia fáctica incólume es acreditativa de que la sociedad venía ocupando como arrendataria el local, por contrato verbal, desde el año 1980, ya que uno de los socios que la integraban don Juan Alberto era precisamente hijo del propietario. Dicho ente societario se había constituido a medio de escritura pública de fecha 21 de diciembre de 1.979 y en la fecha en que el arrendamiento preexistente -es decir el 8 de junio de 1982- se plasmó por escrito, dicho don Juan Alberto y su esposa transmitieron por documento notarial sus participaciones en la sociedad, apartándose de la misma y con ello de las actividades comerciales que se desarrollaban en el local objeto del arriendo.

Lo que se deja dicho es determinante para la desestimación de los motivos admitidos y, al efecto, en el segundo se denuncia infracción de los artículos 1281 del Código Civil en relación a la literalidad del contrato arrendaticio suscrito, pues en el mismo solamente figura como arrendatario don Mariano , al que le correspondía la condición de socio de Comercial Jaiferr S.A., que continuaba en la posesión y explotación del local. De esta manera los términos del contrato no se acomodan a la verdadera intención de los otorgantes, que no era otro que la continuidad arrendaticia de hecho, externamente expresada, sin interrupción alguna a cargo de la Sociedad. La Sala sentenciadora llevó a cabo labor interpretadora de la relación negocial de referencia, en los términos que autoriza el artículo 1282 del Código Civil, alcanzando la conclusión, suficientemente probada, de que efectivamente, con posterioridad a la fecha 8 de junio de 1.982, Comercial Jaiferr S.A. no fué introducida clandestinamente en el local, ni se produjo sustitución alguna en la persona de quien figuraba como arrendatario, ya que se limitó a mantener y permanecer en una situación posesoria de la que venía disfrutando con anterioridad, consentida y aceptada por el recurrente, conformando actos anteriores y coetáneos suficientemente acreditados.

De esta manera la interpretación llevada a cabo por el Tribunal de Apelación, como actividad juzgadora que le incumbe, se presenta la correcta y ajustada a la Ley y realidad de las cosas, por lo que ha de ser mantenida en casación.

También integran actos posteriores, declarados probados, que en el año 1.983 el recurrente recibió y aceptó transferencias bancarias remitidas a nombre de Comercial Jaiferr por el concepto de mensualidades de rentas devengadas.

El que recurre ataca tales abonos alegando en el motivo cuarto infracción del artículo **1158** del Código civil que autoriza el **pago** por otro, ya lo conozca, lo apruebe o ya lo ignore el deudor. Tal situación jurídica exige la corroboración probatoria correspondiente, que no ha tenido lugar, pues, aparte de no haber llevado a cabo manifestación alguna al respecto, tampoco se acreditó que los recibos de renta se hubieran girado a nombre de don Mariano , como presupuesto elemental para poder constituir relación de **pago** a cargo de persona ajena a la obligada. Asimismo no se puede desconocer el efectivo interés que tenía la sociedad en satisfacer las rentas al asistirle condición de poseedora del local como arrendataria preexistente a la formalización del



contrato y continuadora del mismo, con lo que le alcanzaba la condición de deudora del precio arrendaticio (sentencias de 7-4-1960, 9-5-1977 y 9-6-1980). Los motivos se desestiman.

SEGUNDO.- Lo que se deja sentado es determinante para producir el rechazo de los motivos quinto y sexto en los que se aduce infracción del artículo 22-1 y doctrina que lo interpreta e inaplicación del artículo 114-2º, ambos de la Ley de Arrendamientos Urbanos vigente al tiempo de los hechos.

No se trata de una efectiva situación de subarriendo in consentido que autorizaría la resolución del contrato y la recuperación del local cedido y, por tanto, resulta inoperante el alegato de que faltó consentimiento del arrendador, cuando ya lo había prestado con anterioridad a favor de la sociedad de referencia para que disfrutara del local como efectiva arrendataria, lo que posteriormente no admite y rechaza, contradiciendo así abiertamente sus propios actos, en este caso vinculantes y que le obligan a mantener y respetar la situación locativa a la que accedió y otorgó con toda libertad y en la amplitud de sus facultades dispositivas. Si se ostenta condición de arrendatario por acto negocial inicial válido, no se puede alegar darse situación de subarriendo, por contradecirse los conceptos y las situaciones.

Lo que resulta determinante para la operatividad positiva de la resolución postulada, al amparo del artículo 114-2º de la Ley arrendaticia de 1.964, es que se produzca una efectiva y acreditada modificación subjetiva, introduciendo a **terceros**, ajenos a la relación arrendaticia, ya que lo prohibido es el beneficio o ventaja que pueden obtener dichos **Terceros** que se presentan en el contrato en forma sorpresiva o con pretensiones impositivas, sin respetar la voluntad del arrendador, pues el goce o disfrute corresponde al arrendatario y no a los **terceros** extraños contractuales y desconocidos para el propietario (sentencia de 8 de febrero de 1993, que cita las de 25-1-1988, 7-1 y 4-4-1991).

Esta situación no es la de autos, conforme se deja analizado, y los motivos claudican, pues no desvanecen lo que la Sala sentenciadora sienta como resultancia fáctica probada suficientemente, en relación al arrendamiento concertado y mantenido sin interrupción acreditada alguna por Comercial Jaiferr S.L.

No se ha producido transmisión alguna operativa del goce del local de autos (sentencias de 18-6-1991 y 27-6-1994), ni tampoco acto dispositivo de cesión a cargo del arrendatario-socio que a efectos formales figura en el contrato (sentencia de 29-9-1994) y que represente situación de efectivo subarriendo o cesión in consentida.

TERCERO.- La no acogida del recurso lleva consigo la imposición de las costas correspondientes al mismo al litigante que lo formalizó, conforme dispone el precepto 1715 de la Ley Procesal civil.

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

FALLAMOS

QUE DEBEMOS DECLARAR Y DECLARAMOS NO HABER LUGAR AL RECURSO DE CASACIÓN que formalizó don Cristobal contra la sentencia pronunciada en las actuaciones procedimentales de referencia por la Audiencia Provincial de Alicante, en fecha siete de febrero de mil novecientos noventa y dos.

Se imponen a dicho recurrente las costas de esta casación:

Expídase certificación de esta resolución a expresada Audiencia, devolviéndose los autos y rollo que remitió en su día.

Así por esta nuestra sentencia, que se insertará en la COLECCIÓN LEGISLATIVA pasándose al efecto las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos PUBLICACIÓN.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el EXCMO. SR. D. Alfonso Villagómez Rodil, 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.