



Roj: **STS 3881/2009** - ECLI: **ES:TS:2009:3881**

Id Cendoj: **28079110012009100444**

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

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **22/06/2009**

Nº de Recurso: **1/2005**

Nº de Resolución: **490/2009**

Procedimiento: **Casación**

Ponente: **IGNACIO SIERRA GIL DE LA CUESTA**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **SAP VI 677/2004,**
STS 3881/2009

SENTENCIA

En la Villa de Madrid, a veintidós de Junio de dos mil nueve

Visto por la Sala Primera del Tribunal Supremo, integrada por los Excmos. Sres. Magistrados nominados al margen, el Recurso de Casación contra la Sentencia dictada en grado de apelación por la Sección Primera de la Audiencia Provincial de Vitoria, en fecha 15 de octubre de 2004, como consecuencia de los autos de juicio Verbal de Desahucio nº 231/04, seguidos en el Juzgado de Primera Instancia número 2 de Vitoria nº 337/04 cuyo recurso fue interpuesto por doña Rocío , representada por el Procurador de los Tribunales don Luis Pérez Avila, en el que es parte recurrida doña Adelina , cuya representación ostentó la Procuradora doña María José Millán Valero.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- El Juzgado de Primera Instancia Número Dos de Vitoria, conoció el Juicio Verbal en ejercicio de acción de desahucio por extinción del plazo de la relación arrendaticia, seguido a instancia de doña Adelina frente a doña Rocío .

Por la representación procesal de doña Adelina se formuló demanda en base a cuantos hechos y fundamentos de derecho estimó de aplicación, para terminar suplicando al Juzgado dicte sentencia por la que estimando la demanda, se declare: "Que ha lugar al desahucio por expiración del plazo del arrendamiento por parte de la arrendataria. Se condene a la demandada a desalojar el local de negocio de autos. Que de no cumplirse lo anterior, se le aperciba del correspondiente lanzamiento. Que corran a cargo de la demandada las costas de este juicio".

Admitida a trámite la demanda, por la representación procesal de la parte demandada doña Rocío , se contestó a la misma en el sentido de oponerse a ella.

Con fecha 21 de mayo de 2004, el Juzgado dictó sentencia cuyo fallo dice: "Que estimando la demanda presentada la Procurador de los Tribunales doña Soledad Carrancenja Díez, en nombre y representación de doña Adelina , debo absolver y absuelvo a doña Rocío de todas las pretensiones deducidas contra ella en el presente procedimiento, con imposición a la demandante de las costas procesales causadas".

SEGUNDO.- Interpuesto recurso de apelación contra la sentencia de primera instancia y tramitado el recurso con arreglo a derecho, la Audiencia Provincial de Vitoria-Gasteiz, dictó sentencia en fecha 15 de octubre de 2004 , cuya parte dispositiva es del tenor literal siguiente: "FALLAMOS: Estimar sustancialmente el recurso de apelación interpuesto por D^a Adelina representada por la Procuradora Sra. Carranceja frente a la sentencia dictada con fecha 21 de mayo de 2004 por el Juzgado de Primera Instancia número 2 de esta ciudad en el Juicio Verbal seguido ante el mismo con el número 337/04, de que este Rollo dimana, y revocar la misma,



dictando otra en su lugar por la que estimando la demanda interpuesta por la ahora apelante frente a D^a Rocío representada por el Procurador Sr. Pérez Avila, debemos declarar y declaramos haber lugar al desahucio por expiración del plazo del arrendamiento, condenando a la demandada a que desaloje el piso NUM000 de la casa número NUM001 de la CALLE000 de esta ciudad, apercibiéndole de que de no hacerlo se procederá a su lanzamiento, imponiendo las costas de la primera instancia a la demandada, y todo ello sin verificar especial pronunciamiento sobre las costas de esta alzada".

TERCERO.- Por la representación procesal de doña Rocío , se presentó escrito de preparación del recurso de casación y posteriormente de formalización ante la Audiencia Provincial de Vitoria, al amparo del ordinal 3º del artículo 477.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil , citando como infringidos el artículo 9.1 del Real Decreto Ley 2/1985 y los artículos 1281, 1282 y 1285 del Código Civil , alegando la existencia de interés casacional por oposición a la jurisprudencia del Tribunal Supremo y por jurisprudencia contradictoria de Audiencias Provinciales.

CUARTO.- Remitidas las actuaciones a este Tribunal Supremo y personadas las partes, por Auto de esta Sala de fecha 12 de febrero de 2008 , se admite a trámite el recurso de casación, y evacuado el traslado conferido, por la representación de la recurrida, se presentó escrito de oposición al mismo.

QUINTO.- No habiéndose solicitado por todas las partes personadas, la celebración de vista pública, por la Sala se acordó señalar, para la votación y fallo del presente recurso, el día diez de junio del año en curso, en el que ha tenido lugar.

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. **Ignacio Sierra Gil de la Cuesta** ,

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Como datos necesarios para el estudio del actual recurso hay que tener en cuenta lo siguiente.

El origen del presente pleito se encuentra en la demanda de juicio verbal de desahucio que la hoy recurrida, Adelina , interpuso contra Rocío , hoy recurrente. Instaba la actora el desahucio por expiración del plazo contractual, respecto del local sito en el piso NUM000 del inmueble nº NUM001 de la CALLE000 , de Vitoria. El contrato que ligaba a las partes fue celebrado en fecha 31 de marzo de 1987, bajo la vigencia de la normativa recogida en el Real Decreto Ley 2/85 .

La Sentencia de primera instancia desestimó la demanda por entender que la voluntad de las partes era someterse al régimen de prórroga forzosa regulado en el artículo 57 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 .

Contra dicha resolución se interpuso recurso de apelación por la parte actora, dictándose Sentencia por la Audiencia Provincial que, revocando la sentencia dictada en primera instancia, estimó la demanda, argumentando que habiéndose concertado el contrato que ligaba a las partes durante la vigencia del Real Decreto Ley 2/85 , sólo resulta aplicable el régimen de prórroga forzosa regulado por la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 cuando hubiera un pacto inequívoco sobre tal extremo, sin que la configuración del plazo de duración del contrato como indefinido pueda hacer que este esté sujeto al régimen de prórroga forzosa, concluyendo que de los términos del contrato que vinculaba a las partes no se puede deducir que las partes decidieran someterse al régimen de prórroga forzosa.

SEGUNDO.- La parte demandada formalizó recurso de casación, al amparo del ordinal 3º del artículo 477.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil , citando como infringidos el artículo 9.1 del Real Decreto Ley 2/1985 y los artículos 1281, 1282 y 1285 del Código Civil , alegando la existencia de interés casacional por oposición a la jurisprudencia del Tribunal Supremo y por jurisprudencia contradictoria de Audiencias Provinciales.

Plantea la recurrente, a través del primer motivo de su recurso, el alcance que debe darse a la expresión "duración indefinida" contenida en el clausulado del contrato litigioso, que, a su juicio, permite inferir que la voluntad de las partes era la de someterse, en cuanto a su duración, al régimen de prórroga forzosa regulado en el artículo 57 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 , sustentando sus argumentación casacional en la existencia de jurisprudencia contradictoria de las Audiencias Provinciales sobre la materia.

El motivo debe ser desestimado.

Esta Sala ha tenido ya ocasión de reiterar (entre otras, en la Sentencia de 25 de noviembre de 2008) que la temporalidad es una característica esencial del contrato de arrendamiento, por lo que la validez de este negocio jurídico es incompatible con el establecimiento de una duración indefinida. Resulta, por tanto, plenamente rechazable la argumentación del recurrente respecto de que de la cláusula primera del contrato, que señala lo siguiente: " *el plazo de duración del arrendamiento será de indefinido que se establece al amparo del art. 9-1 del*



Real Decreto 2/1985 de 30 de abril ", se pueda inferir que, en su relación arrendaticia, las partes se sometían al régimen de prórroga forzosa. En fin, no resulta válida la indefinición temporal del arrendamiento, sin que quepa reconducir la misma a un supuesto acuerdo de prórroga forzosa.

Además, en los contratos de arrendamiento celebrados bajo la vigencia del Real Decreto Ley 2/85 es necesario que el pacto de prórroga forzosa conste con toda claridad y sin ninguna duda. Y es que, como es sabido, una de las novedades más importantes introducidas por el Real Decreto Ley 2/1985 respecto de la legislación arrendaticia anterior fue precisamente la supresión del régimen de prórroga forzosa, imperando desde su entrada en vigor, el 9 de mayo de 1985, una plena libertad a la hora de determinar la duración del contrato de arrendamiento urbano, desapareciendo por tanto la renovación temporal automática que por imperativo legal regulaba el artículo 57 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 , lo que lógicamente no impide que en virtud del principio de libertad contractual consagrado en el art. 1255 del Código Civil , las partes se sometan al referido régimen.

Por ello, se necesita examinar cuál es la intención de las partes, a fin de determinar si lo realmente querido por el arrendador y el arrendatario es someterse, en cuanto a su duración, al referido régimen de prórroga forzosa y, en el caso que nos ocupa, la cláusula del contrato de arrendamiento referente a su duración, tras calificar ésta como indefinida, ninguna referencia hace a una supuesta prórroga forzosa, sino que únicamente se recoge en su estipulación primera que " *si terminado el contrato el arrendador no notificase al inquilino o arrendatario dentro de los 15 días siguientes su propósito de darlo por terminado o no le requiriese de desalojo de la vivienda, procederá la prórroga establecida en el art. 1566 del Código Civil, por meses sucesivos hasta que el arrendador practicare dicha notificación o requerimiento* " , no siendo lo mismo la tácita reconducción que prevé dicho precepto que la prórroga forzosa de la anterior Ley de Arrendamientos Urbanos.

TERCERO .- El segundo de los motivos del recurso se funda en la existencia de interés casacional por oposición de la Sentencia recurrida a la jurisprudencia del Tribunal Supremo, en cuanto a la interpretación de los contratos, con infracción de los arts. 1281, 1282 y 1285 del Código Civil .

Este motivo también debe ser desestimado.

La Audiencia, tras señalar que la aplicación del régimen de prórroga forzosa en los contratos posteriores al 9 de mayo de 1985 exige un pacto inequívoco, ha analizado las cláusulas del contrato, así como los actos posteriores al mismo referenciados por la parte ahora recurrente, concluyendo que no cabe deducir de la interpretación del mismo que existiese el citado pacto de manera expresa, lo que la lleva a estimar el recurso y acordar la declaración de extinción de la relación contractual por expiración de plazo.

Pero, según reiterada jurisprudencia (entre otras, Sentencia de 31 de octubre de 2008), 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 posteriores realizados por las partes. Tampoco se puede afirmar que la Sentencia recurrida vulnera el art. 1285 del Código Civil cuando niega razonadamente que la determinación bianual de la renta o la estipulación que permitía el traspaso tengan la consistencia precisa para concluir que, inequívocamente, se acordara un sometimiento a prórroga del art. 57 de la Ley de Arrendamientos Urbanos . Igualmente, no puede entenderse irrazonable y, por tanto, no vulnerador del art. 1282 del Código Civil , la no consideración por la Sentencia recurrida de que la alegada prórroga forzosa se deduciría del hecho de que se realizaron importantes obras en el local, que además lo fueron con fecha anterior a la celebración del contrato; ni del hecho de la importante duración que ha tenido este, lo que en todo caso resultaba perfectamente factible sin la existencia de una prórroga forzosa; ni del hecho de que la actora no exigiera de inmediato la resolución del contrato cuando la ahora recurrente se negó a un aumento de la renta por mejoras realizadas.

En definitiva, 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.

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 doña Rocío contra la sentencia de fecha 15 de octubre de 2004, por la Audiencia Provincial de Vitoria .

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 Roman Garcia Varela.-Francisco Marin Castan.- Jose Antonio Seijas Quintana.- Encarnacion Roca Trias.- Ignacio Sierra Gil de la Cuesta.-firmado y rubricado.- PUBLICACIÓN.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el EXCMO. SR. D. **Ignacio Sierra Gil de la Cuesta**, 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.

FONDO DOCUMENTAL CEND