

Roj: **STS 7267/2012** - ECLI: **ES:TS:2012:7267**Id Cendoj: **28079110012012100643**Órgano: **Tribunal Supremo. Sala de lo Civil**Sede: **Madrid**Sección: **1**Fecha: **14/11/2012**Nº de Recurso: **47/2010**Nº de Resolución: **703/2012**Procedimiento: **Casación**Ponente: **ROMAN GARCIA VARELA**Tipo de Resolución: **Sentencia**Resoluciones del caso: **SAP V 2822/2009,**  
**STS 7267/2012**

## SENTENCIA

En la Villa de Madrid, a catorce de Noviembre de dos mil doce.

La Sala Primera del Tribunal Supremo constituida por los Magistrados reseñados al margen, ha visto el recurso de casación interpuesto por doña Verónica , don Humberto y don Javier , representados ante esta Sala por la Procuradora doña María Victoria Pérez Mulet y Díez Picazo, contra la sentencia dictada, en fecha 30 de junio de 2009, por la Sección Sexta de la Audiencia Provincial de Valencia, en el rollo nº 331/2009 , dimanante de autos de juicio verbal seguidos con el nº 1875/2008, ante el Juzgado de Primera Instancia nº 1 de Valencia.

Ha sido parte recurrida Celia Valiente Cafeterías, S.L., representada ante esta Sala por la Procuradora doña Inmaculada Ibáñez de la Cadiniere Fernández.

## ANTECEDENTES DE HECHO

**PRIMERO.-1º.-** La Procuradora doña María de los Ángeles Gómez Escrihuela, en nombre y representación de doña Verónica , don Humberto y don Javier , promovió demanda de juicio verbal, en acción de recuperación de finca urbana por expiración del término contractual, turnada al Juzgado de Primera Instancia nº 1 de Valencia, contra Celia Valiente Cafeterías, S.L., en la que, tras alegar los hechos y fundamentos de derecho que estimó de aplicación, suplicó al Juzgado: *«...dicte en su día sentencia, por la que, estimando íntegramente la presente demanda, declare haber lugar al desahucio del local sito en Valencia, calle Játiva, nº 8 esquina calle Convento Jerusalén, nº 2 (nº 4 de policía en la actualidad), por expiración del término contractual, condenando a la mercantil demandada a que desaloje el local dejándolo libre, vacuo y expedito a la disposición del actor, bajo apercibimiento de ser lanzada en caso de no desalojarla voluntariamente, todo ello con expresa imposición a la demandada de las costas procesales por su temeridad y mala fe»* .

**2º.-** Previa declaración de competencia, se admitió a trámite la demanda convocándose a las partes a la celebración del correspondiente juicio verbal; compareciendo el demandado, oponiéndose a la demanda. Tras recibir el pleito a prueba, se admitió la documental, teniéndola por reproducida, quedando definitivamente los autos conclusos para sentencia.

**3º.-** El Juzgado de Primera Instancia nº 1 de Valencia dictó sentencia, en fecha 6 de febrero de 2009 , cuyo fallo es del siguiente tenor literal: *«Que desestimando la demanda formulada por el Procurador de los Tribunales doña María Ángeles Gómez Escrihuela, en nombre y representación de doña Inés, don Severino y don Vicente, debo absolver y absuelvo a la entidad Celia Valiente Cafeterías, S.L. que ha comparecido representado por el Procurador don Fco. Verdet Climent, de las pretensiones formuladas contra el mismo con imposición de costas a la parte actora»*.



**SEGUNDO.-** Apelada la sentencia de primera instancia, y, sustanciada la alzada, la Sección Sexta de la Audiencia Provincial de Valencia dictó sentencia, en fecha 30 de junio de 2009 , cuya parte dispositiva dice literalmente: «*Desestimamos el recurso interpuesto por doña Inés, don Severino y don Vicente. Confirmamos la sentencia impugnada. No hacemos expresa imposición de las costas de esta alzada. A su tiempo, devuélvanse al Juzgado de procedencia los autos originales, con certificación de esta resolución para su ejecución y cumplimiento*» .

**TERCERO.-1º.-** La representación procesal de doña Verónica , don Humberto y don Javier , ha interpuesto, con fecha 22 de diciembre de 2009, recurso de casación contra la sentencia dictada, en fecha 30 de junio de 2009, por la Sección Sexta de la Audiencia Provincial de Valencia, en el rollo nº 331/2009 , dimanante de autos de juicio verbal seguidos con el nº 1875/2008, ante el Juzgado de Primera Instancia nº 1 de Valencia.

**2º.- *Motivos del recurso de casación*** . Al amparo del artículo 477.2 3º de la Ley de Enjuiciamiento Civil : 1º) Por infracción del artículo 1543 del Código de Comercio en relación a los artículos 1569 y 1581 en cuanto a la prohibición de la duración indefinida de los contratos por la temporalidad intrínseca de los mismos frente a la prórroga forzosa del artículo 57 de la LAU de 1964 y artículo 9 del Real Decreto Ley 2/85 y oposición a la jurisprudencia del Tribunal Supremo de las sentencias de 15 de octubre de 1984 , 7 de junio de 1979 , 15 de enero de 1965 y 9 de diciembre de 1985 ; 2º) por infracción de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994 en relación a las normas del ordenamiento jurídico de la teoría de la interpretación de los contratos de la que se infringen el artículo 1255 y 1256 del Código Civil (que la duración del contrato se deje al arbitrio de una de las partes contratantes, al permitirse que sólo el arrendatario pueda año a año decidir no prorrogar el contrato y resolverlo), y oposición a la jurisprudencia del Tribunal Supremo de las sentencias del 15 de octubre de 1984 y 26 de enero de 1987 ; 3º) por infracción de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994 en relación a las normas del ordenamiento jurídico de la teoría de la interpretación de los contratos de la que se infringen los artículos 1284 , 1285 , 1281 , 1288 y 1289 del Código Civil , en relación a la sentencia apelada o que la interpretación de las cláusulas oscuras no pueden favorecer a la parte que hubiese ocasionado la oscuridad, y oposición a la jurisprudencia del Tribunal supremo de las sentencia de 16 de junio de 1993 , 26 de octubre de 1998 , 3 de julio de 1984 , 6 de marzo de 1997 y 18 de octubre de 2002 ; 4º) por infracción de los artículos 1566 y 1581 del Código Civil en cuanto a la duración de los contratos y la tácita reconducción de los contratos y oposición a la jurisprudencia del Tribunal Supremo de las sentencias de 13 de junio de 2002 , 18 de marzo de 1994 y 15 de octubre de 1996 ; 5º) por infracción del ordenamiento jurídico del artículo 1548 del Código Civil en relación a los artículos 6.3 y 7 del Código Civil y las sentencias del Tribunal Supremo de fechas 1 de junio de 1909 , 26 de junio de 1989 , en relación a la sentencia de apelación al entender que el firmante del contrato que era uno de los tres propietarios del inmueble estaba facultado para firmar un contrato que excediera de los seis años en contra de lo regulado por la ley al no permitirse los actos contrarios a las normas imperativas por ser nulos de pleno derecho y que no impiden la adecuada aplicación de la norma que hubieran tratado de eludir, y en consecuencia de la prohibición del abuso de derecho y del ejercicio antisocial del mismo, y, por último se reseña la jurisprudencia contradictoria o criterio dispar en la aplicación del régimen de prórroga forzosa entre Audiencias Provinciales: Sentencias a favor de los actores apelantes: Audiencia Provincial de Barcelona Sec. 13ª, sentencias de 17 de febrero de 2009 , 3 de mayo de 2005 , 6 de julio de 2007 , 4 de diciembre de 2007 , 19 de octubre de 2007 , 13 de junio de 2007 . En contra de los actores apelantes y del criterio mantenido en estas sentencias y en la tesis de los actores apelantes, hay que citar las sentencias de las Secciones de la Audiencia Provincial de Valencia que admiten la prórroga forzosa obligatoria para el arrendador y facultativa para el arrendatario y de la existencia de prórroga forzosa en el contrato aún cuando no conste de forma clara y expresa en el mismo: sentencia de la Audiencia Provincial de Valencia, Sec. 11ª de 14 de febrero de 2005 , sentencia de la Audiencia Provincial de Valencia, Sec. 8ª, de 29 de julio de 2005 , sentencia de la Audiencia Provincial de Valencia, Sec. 6ª, de 30 de diciembre de 2002 ; y, terminó suplicando a la Sala: «...dicte sentencia por la que, (...), acuerde tener por casada la sentencia que se recurre y declarar la resolución del contrato de arrendamiento para uso distinto de vivienda del local de la calle Játiva nº 8 esquina calle Convento Jerusalén nº 2 de Valencia (nº 4 de policía en la actualidad), condenando a la sociedad arrendataria a dejar a disposición de la arrendadora el mismo con apercibimiento de lanzamiento en caso contrario» .

**3º.-** Por Providencia de fecha 13 de enero de 2010 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.

**4º.-** La Procuradora doña María Victoria Pérez Mulet y Díez Picazo, en nombre y representación de doña Verónica , don Humberto y don Javier , presentó escrito ante esta Sala, con fecha 19 de enero de 2010, personándose en calidad de recurrente. La Procuradora doña Inmaculada Ibáñez de la Cadiniere Fernández, en nombre y representación de Celia Valiente Cafeterías, S.L., presentó escrito ante esta Sala con fecha 12 de enero de 2010, personándose en calidad de recurrida.



5º.- La Sala dictó auto, de fecha 14 de septiembre de 2010, cuya parte dispositiva dice literalmente: «1º) Admitir el recurso de casación interpuesto por la representación procesal de doña Verónica , don Humberto y don Javier , contra la sentencia dictada, en fecha 30 de junio de 2009, por la Audiencia Provincial de Valencia (Sección Sexta), en el rollo nº 331/2009 , dimanante del juicio verbal nº 1875/2008, del Juzgado de Primera Instancia nº 1 de Valencia. 2º) 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 formalice su oposición por escrito en el plazo de veinte, durante los cuales estarán de manifiesto las actuaciones en la Secretaría» .

6º.- Evacuando el traslado conferido, la Procuradora doña Inmaculada Ibáñez de la Cadinere Fernández, en nombre y representación de Celia Valiente Cafeterías, S.L., se opuso al recurso de casación interpuesto de contrario, mediante escrito de fecha 28 de octubre de 2010, suplicando a la Sala: «... desestime el recurso, y confirme totalmente la sentencia recurrida» .

**CUARTO.-** No habiendo solicitado todas las partes personadas la celebración de vista pública, ni estimándola necesaria este Tribunal, se señaló para votación y fallo del presente recurso, el día 31 de octubre de 2012, en que tuvo lugar.

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

### FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.-** Los copropietarios de un local de negocio situado en la calle Játiva número 8, esquina a la calle Convento Jerusalén número 2, de la ciudad de Valencia, demandaron a la entidad Celia Valiente Cafeterías, S.L., mediante el ejercicio de la acción de desahucio por expiración de plazo, con la alegación de que el contrato de arrendamiento fue suscrito con carácter anual, y pese a haber requerido a la arrendataria, ésta se había negado a abandonar el local de negocio.

El Juzgado rechazó la demanda al considerar que el inicio de la relación arrendaticia se remontaba al contrato de 5 de noviembre de 1968, al que sucedieron otros, que eran actualizaciones de aquél, hasta que en el año 2007 fue suscrito el contrato objeto del debate, donde se estipuló una cláusula para fijar una prórroga convencional concerniente a la duración del arrendamiento de un año renovable por igual período, con carácter obligatorio para el arrendador y potestativo para el arrendatario, que impedía la declaración de la extinción del contrato de arrendamiento; y su sentencia fue confirmada en grado de apelación por la de la Audiencia, la cual, tras valorar en conjunto la prueba practicada, concluyó que la voluntad de las partes fue la de someter el arrendamiento al régimen de prórroga forzosa, de modo que las peticiones del escrito inicial debían desestimarse.

La parte actora ha interpuesto recurso de casación, con cobertura en el artículo 477.2 , 3º, de la Ley de Enjuiciamiento Civil , contra la sentencia de segunda instancia.

**SEGUNDO.-** Los cuatro primeros motivos del recurso - *el primero* , acusa la infracción de los artículos 1543 , 1569 y 1581 del Código Civil , en relación con los artículos 9 del Decreto Ley 2/85, de 30 de abril , y 57 del Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 , así como de la jurisprudencia del Tribunal Supremo contenida en las sentencias de 15 de octubre de 1984 , 7 de junio de 1979 , 15 de enero de 1965 y 9 de diciembre de 1985 , sobre la naturaleza temporal del contrato de arrendamiento y la ineficacia de las cláusulas que establezcan una duración indefinida; *el segundo* , denuncia la transgresión de los artículos 1255 y 1256 del Código Civil y de la doctrina de esta Sede integrada en las sentencias de 15 de octubre de 1984 y 26 de enero de 1987 , respecto a que la duración del contrato de arrendamiento no puede quedar al arbitrio de una de las partes contratantes; *el tercero* , aduce la vulneración de los artículos 1284, 1285, 1281, 1288 y 1289, y de la jurisprudencia de esta Sala referente a la interpretación contractual contenida en las sentencias de 16 de junio de 1993 , 26 de octubre de 1998 , 3 de julio de 1984 , 6 de marzo de 1997 y 18 de octubre de 2002 ; y *el cuarto* , señala la conculcación de los artículos 1566 y 1581 del Código Civil y, también, avisa de la existencia de interés casacional por oposición a la jurisprudencia del Tribunal Supremo reflejada en las sentencias de 13 de junio de 2002 , 18 de marzo de 1994 y 15 de octubre de 1996 , con indicación a la necesidad de la presencia de un pacto expreso para la existencia de una prórroga forzosa- se examinan conjuntamente por su unidad de planteamiento.

Los cuatro motivos son desestimados por los razonamientos que se expresan en el fundamento de derecho siguiente.

Además de lo mencionado, el recurrente ha invocado la jurisprudencia contradictoria de las Audiencias Provinciales con ocasión de las cuestiones jurídicas expuestas, lo que no será examinado, pues la existencia de jurisprudencia en esta Sala acerca de las materias a analizar supone el fin de la diversidad jurisprudencial



entre las mismas, a los efectos del interés casacional permisivo del acceso al recurso de casación, conforme el artículo 477.2 , 3º, de la Ley de Enjuiciamiento Civil .

**TERCERO.-** La entrada en vigor del Real Decreto Ley 2/1985 ha derogado el régimen de la prórroga legal forzosa, instaurado por el artículo 57 del Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 y, desde entonces, impera plena libertad para determinar la duración del contrato de arrendamiento urbano para uso distinto de vivienda.

Esta Sala se ha pronunciado en reiteradas ocasiones, con objeto de resolver si los contratos de arrendamiento celebrados al amparo del Real Decreto de 2/1985 podían someterse a una prórroga forzosa, ya no legal, sino convencional y, en virtud del principio de libertad contractual establecido en el artículo 1255 , ha declarado la factibilidad de que las partes se sometían al referido régimen, siempre que así lo hayan establecido explícita o implícitamente (entre otras, SSTs de 29 de diciembre de 2009 , 7 de julio y 11 de noviembre de 2010 ).

Dicha doctrina, unida a la jurisprudencia de esta Sala atañente a que la interpretación de los contratos verificada por el Tribunal de instancia debe prevalecer, salvo que resulte ilógica o arbitraria (aparte de otras, SSTs de 7 de julio de 2010 y 8 de abril de 2011 ), permite rechazar las conclusiones básicas del recurrente.

La hermenéutica de la Audiencia respecto a que la voluntad de las partes era la someterse al régimen de prórroga forzosa no adolece de ninguno de los defectos referidos, porque tras valorar la prueba practicada concluye que la estipulación donde se recogía la duración del arrendamiento era clara y no dejaba lugar a dudas.

La oscuridad de la cláusula en la que la parte funda el motivo sobre la vulneración de la interpretación del contrato sólo es observada por ella.

Sentado que la jurisprudencia de este Tribunal ha declarado la validez de las prórrogas forzosas convencionales, suscritas en contratos de arrendamientos de locales de negocio celebrados bajo la vigencia del Real Decreto Ley de 1985, resulta que el contrato de arrendamiento objeto de análisis se suscribió en el año 2007, cuando ya se había producido la entrada en vigor de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994; a esta temática ya ha dado respuesta la sentencia de Pleno de esta Sala de 9 de septiembre de 2009 , que distinguió entre la posibilidad de que el legislador pudiera, por razones de política legislativa, establecer un régimen de prórroga legal forzosa, y otra que pudieran hacerlo las partes por su propia voluntad por la vía del artículo 4º de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994 y el artículo 1255 del Código Civil , ya que esto supondría alterar la naturaleza temporal del arrendamiento, que resulta ser esencial.

El Fundamento de Derecho Quinto de la sentencia mentada dice lo siguiente:

*«Sentado que la intemporalidad que supone el hecho de dejar exclusivamente a voluntad del arrendatario, de modo indefinido, el tiempo durante el que habrá de usar la cosa arrendada, conculca la propia naturaleza del contrato al ser fijada por las propias partes contratantes -lo que determina que la cláusula que así lo establece no puede desplegar sus íntegros efectos en la forma convenida- tampoco puede aceptarse que ello deba equivaler a una absoluta falta de previsión contractual que pudiera reclamar la directa aplicación de lo establecido en el artículo 1581 del Código Civil y ni siquiera la consideración de que el plazo de duración sería de un año, dejando entonces al arrendador la facultad de extinción a la finalización del primer año y posteriores. La solución que, por vía jurisprudencial, cabe dar al planteamiento de tales situaciones ha de llevar a integrar la cláusula de la forma más adecuada a efectos de que no se produzcan unos u otros efectos indeseables. A este respecto, en relación con arrendamientos sujetos al Código Civil y con base en argumentos que resultan también aquí aplicables, parte de la doctrina se ha inclinado por acudir a la analogía del arrendamiento con la figura del usufructo y, en consecuencia, entender que cuando - como aquí sucede- el arrendatario es persona jurídica la duración máxima que cabe imponer al arrendador, sin perjuicio de que la voluntad de las partes pueda llevar los efectos del contrato más allá del indicado tiempo, es la de treinta años que la ley establece como límite temporal para el usufructo en el artículo 515 del Código Civil ; solución que en el presente caso lleva a concluir que el arrendador no puede dar por extinguidos en este momento unos contratos de arrendamiento sobre local de negocio celebrados el 1 de diciembre de 1998, pues se halla vinculado por la cláusula establecida sobre duración en cada uno de ellos por treinta años, esto es hasta la misma fecha del año 2028, lo que resulta además acorde con las exigencias de la buena fe y la contemplación de circunstancias tales como las expectativas de uso del arrendatario y las posibles inversiones realizadas -tal como estaba autorizado- para habilitar los locales a efectos de desarrollar en ellos el negocio de hostelería».*

Aplicada la anterior doctrina al presente caso y, como el contrato litigioso es de fecha 23 de noviembre de 2007, resulta que la parte arrendadora no pueda dar por extinguido el contrato de arrendamiento, al estar vinculada, en virtud de la cláusula litigiosa según la interpretación jurisprudencial a que se ha aludido, a una duración de treinta años, que se cumplen el 23 de noviembre de 2037.



**CUARTO.-** El quinto motivo del recurso denuncia la infracción de los artículos 1548 del Código Civil y 6.3 y 7 de este ordenamiento, además de la jurisprudencia de esta Sala incluida en las sentencias de 1 de junio de 1909 y 26 de junio de 1989 , donde se establece que, en la comunidad de bienes, no se encuentran facultados los condueños sin poder especial para dar en arrendamiento las cosas por término que exceda de seis años.

El motivo se desestima.

La cuestión planteada por la recurrente no ha sido objeto de análisis por la sentencia recurrida.

Esta Sala ha declarado reiteradamente la imposibilidad de introducir cuestiones nuevas en el recurso de casación, en cuanto se ven afectados el derecho de defensa y los principios de preclusión, audiencia bilateral, igualdad de partes y congruencia (entre otras, SSTS 17 de diciembre y 10 de mayo de 2011 ), sin que sea admisible la introducción de un elemento de controversia que no ha sido ajeno al debate en las instancias.

**QUINTO.-** La desestimación del recurso lleva a la decisión de que las costas deban ser impuestas a la parte recurrente ( artículos 394 y 398 de la Ley de Enjuiciamiento Civil ).

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

## FALLAMOS

Declarar lo siguiente:

1º.- No haber lugar al recurso de casación interpuesto por doña Verónica , don Humberto y don Javier , en nombre y representación de doña Carla , contra la sentencia dictada por la Sección Sexta de la Audiencia Provincial de Valencia en fecha de treinta de junio de dos mil nueve, en el rollo de apelación 331/2009 .

2º.- Imponemos el pago de costas causadas en este recurso a la parte recurrente.

Expídase la correspondiente certificación a la referida Audiencia con remisión de los autos y rollo de Sala en si 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; Francisco Marin Castan; Jose Antonio Seijas Quintana; Francisco Javier Arroyo Fiestas; Roman Garcia Varela; Xavier O'Callaghan Muñoz. Firmado y rubricado.** 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.