



Roj: **STS 4086/2014** - ECLI: **ES:TS:2014:4086**

Id Cendoj: **28079110012014100513**

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

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **23/10/2014**

Nº de Recurso: **2586/2012**

Nº de Resolución: **595/2014**

Procedimiento: **CIVIL**

Ponente: **FRANCISCO JAVIER ARROYO FIESTAS**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

SENTENCIA

En la Villa de Madrid, a veintitrés de Octubre de dos mil catorce.

Vistos por la Sala Primera del Tribunal Supremo, integrada por los magistrados al margen reseñados, el recurso extraordinario por infracción procesal y el recurso de casación interpuestos contra la sentencia dictada en recurso de apelación núm. 670/2011, de la Sección 4ª de la Audiencia Provincial de Barcelona, como consecuencia de autos de juicio ordinario núm. 672/2010, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia número 3 de Santa Coloma de Gramanet, cuyos recursos fueron preparados ante la citada Audiencia por el procurador don Víctor de Daniel Carrasco-Aragay, en nombre y representación de doña Leonor, compareciendo en esta alzada, en su nombre y representación, el procurador don Luis Fernando Granados Bravo en calidad de recurrente y la procuradora designada por el turno de oficio doña Nayade López Torres, en nombre y representación de don Fausto, en calidad de recurrido.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO .- 1.- El procurador don David Muns Falcó, en nombre y representación de doña Leonor, que a su vez actúa con representación acreditada en defensa de los intereses de la Comunidad de Bienes DIRECCION000, interpuso demanda de juicio ordinario, contra don Fausto y alegando los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación, terminó suplicando al Juzgado se dictara sentencia por la cual «estimant íntegrament aquesta demanda, es declari resolt el contracto d'arrendament de la vivenda situada al carrer DIRECCION001, núm. NUM000, NUM001 NUM002, de Santa Coloma de Gramanet, condemnant al demandat a que el delxi lliure, expedit i vacu i a disposició dels meus mandants, així com al pagament de les costes del judici».

2.- Sustanciada la demanda por los trámites de juicio ordinario y emplazada la parte demandada, el procurador don Jaime Gassó Espina, en nombre y representación de don Fausto, contestó a la demanda y oponiendo los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación, terminó suplicando al Juzgado dictase en su día sentencia «en la que desestimando íntegramente la demanda se declare la vigencia del contrato de arrendamiento de fecha 01/08/1986 y su sujeción a la cláusula de prórroga forzosa. Todo ello con expresa imposición de las costas a la actora».

3.- Previos los trámites procesales correspondientes y práctica de la prueba propuesta por las partes y admitida, en el Juzgado de Primera Instancia número 3 de Santa Coloma de Gramanet se dictó sentencia, con fecha 8 de abril de 2011, cuya parte dispositiva es del tenor literal siguiente: **DECISIÓN**.

1. Estimo la demanda formulada por Doña Leonor en nombre propio y en defensa de los intereses de la comunidad de bienes de la finca situada al núm. NUM000 del DIRECCION001 de Santa Coloma de Gramanet contra Don Fausto por lo que:

a) declaro la resolución del contrato de arrendamiento sobre el NUM001 NUM002 del núm. NUM000 de la finca indicada que figura en los folios 60 y ss de los autos;



b) en consecuencia, Don Fausto deberá abandonar el inmueble a favor del actor.

2. Las costas del procedimiento serán abonadas por Don Fausto .

SEGUNDO .- Interpuesto recurso de apelación por la representación procesal del demandado don Fausto , la Sección 4ª de la Audiencia Provincial de Barcelona, dictó sentencia con fecha 5 de julio de 2012 , cuya parte dispositiva es como sigue: **FALLAMOS**.

Que estimando el recurso de apelación interpuesto por la representación de D. Fausto frente a la sentencia dictada en el juicio ordinario nº 672/10 seguido ante el Juzgado de 1ª Instancia núm. 3 de Santa Coloma de Gramanet, debemos REVOCAR Y REVOCAMOS dicha sentencia, y en su lugar dictamos la presente por la que desestimando la demanda interpuesta por D.ª Leonor debemos ABSOLVER Y ABSOLVEMOS al demandado de la pretensión resolutoria contra él ejercitada; y ello sin pronunciamiento condenatorio en cuanto a las costas de ambas instancias.

TERCERO .- 1.- Por la representación procesal de la actora D.ª Leonor se interpuso recurso extraordinario por infracción procesal y recurso de casación.

El recurso extraordinario por infracción procesal basado en el motivo:

Único.- Infracción del artículo 469.1.4º de la LEC , por ser la valoración de la prueba realizada en la Audiencia Provincial de Barcelona, manifiestamente arbitraria o ilógica, no superando el test de la razonabilidad constitucionalmente exigible para respetar el derecho a la tutela judicial efectiva consagrado en el artículo 24 de la Constitución Española (STS 15 y 29 de julio de 2010).

El recurso de casación tiene su base en el siguiente motivo:

Único.- Por infracción del artículo 1281, párrafo primero del Código Civil , puesto que los términos del contrato son claros y no dejan duda sobre la intención de los contratantes, por lo que se debe estar al sentido literal de sus cláusulas, en lugar de interpretarlas de forma ilógica, arbitraria y absurda, como hace la Audiencia de Barcelona. Y al amparo del número 3º del apartado 2, del art. 477 de la LEC , se sustenta interés casacional por razón de que la sentencia recurrida se opone a la doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo.

Remitidas las actuaciones a esta Sala de lo Civil del Tribunal Supremo, por auto de fecha 17 de septiembre de 2013 se acordó admitir los recursos interpuestos, extraordinario por infracción procesal y de casación, y dar traslado a la parte recurrida personada para que formalizara su oposición en el plazo de veinte días.

2.- Admitidos los recursos y evacuado el traslado conferido, la procuradora doña Nayade López Torres, en nombre y representación de don Fausto , presentó escrito de oposición a los mismos.

3.- No habiéndose solicitado por todas las partes la celebración de vista pública, se señaló para votación y fallo el día 14 de octubre del 2014, en que tuvo lugar.

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. **Francisco Javier Arroyo Fiestas** ,

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO .- Resulta acreditado y no contradicho que entre el causante de la Sra. Leonor (demandante y propietaria) y el Sr. Fausto (demandado y arrendatario) se firmó contrato de arrendamiento de 1 de agosto de 1986, con una renta de 168.000 pesetas al año (14.000 pesetas por mes), pagaderas por meses en el que figuran como condiciones complementarias 1ª, 2ª, 3ª y 15ª, las siguientes:

1ª.- *El piso arrendado es el NUM002 de la casa sita en la DIRECCION001 , NUM000 núm. NUM000 , que se destinará exclusivamente a vivienda del inquilino y para su permanente ocupación por él y sus familiares.*

2ª.- *El contrato empezará a regir el día 1 del mes de Agosto del año en curso, concertándose el arrendamiento por indefinido. Si antes de su terminación el inquilino lo renuncia, deberá abonar indemnización de cantidad equivalente a la renta que corresponda al plazo pactado que quedase por cumplir. Vencido el contrato, sus prórrogas se regirán por lo establecido en la Ley de Arrendamientos Urbanos, y si el inquilino decide su finalización, vendrá obligado a comunicarlo por escrito a la propiedad con un mes de antelación.*

3ª.- *La renta pactada es de CATORCE MIL pts. por mes.*

El inquilino viene obligado al pago de:

- *El importe de la tasa municipal de recogida de basuras y vigilancia nocturna.*
- *La elevación que experimente el costo de los servicios o suministros.*



- Los aumentos que se produzcan en los impuestos, arbitrios y tasas del Estado, Provincia o Municipio, así como el importe de cualquier nuevo impuesto que grave la propiedad urbana.
- El 8 % anual del importe de las obras de reparación o conservación que realice la propiedad en la finca o vivienda arrendada y el 8 % anual de las cuotas de contribuciones especiales de mejora que se impongan al inmueble.
- Las elevaciones de renta en los porcentajes y casos enumerados en el art. 99 de la Ley de Arrendamientos Urbanos y las que en lo sucesivo se autoricen.

El pago de la renta y demás conceptos se verificará por adelantado, dentro de los cinco primeros días de cada mes, en el domicilio del arrendador o en el de su administrador.

15ª.- Cada dos años, a partir del 1 del mes siguiente al de la fecha de este contrato, podrá revisarse la renta pactada, elevándola o reduciéndola, a instancia del arrendador o del arrendatario, con arreglo a las variaciones del índice general de Precios de Consumo elaborado por el Instituto Nacional de Estadística, dependiente de la Presidencia del Gobierno, u Organismo que le sustituya, referido al Conjunto Nacional.

SEGUNDO .- Por el Juzgado de Primera Instancia se estimó la demanda al entender que el contrato de arrendamiento no estaba sujeto a la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU) de 1964, por lo que al no gozar de prórroga forzosa debía ser resuelto.

Por la Audiencia Provincial se estimó el recurso de apelación al entender que el contrato estaba sujeto a la LAU de 1964, por lo que estaba prorrogado forzosamente y no procedía su resolución, fundándose en diferentes indicios valorados conjuntamente, a saber:

1. "Que los demás arrendatarios del edificio tienen contratos previos a 1985 y tienen un clausulado similar".
2. "Que el contrato no contiene especificación alguna que se someta al RDL 2/1985".
3. Que el modelo de contrato es el mismo que se utilizaba bajo la vigencia del art. 57 de la LAU 1964, "porque en el anexo a la hora de indicar la fecha se dice /mil novecientos setenta.../".
4. Que la cláusula de actualización es "bianual, que carece de sentido con un contrato de duración de un mes".
5. En la cláusula 3ª (antes transcrita) "se pacta la repercusión de diversos conceptos, incomprensible en un contrato que tuviera la duración de un mes".
6. En la escritura de aceptación de herencia, "se atribuye al 50% del edificio (compuesto de diez viviendas y un local) un valor testimonial (275 euros) precisamente por la situación arrendaticia del inmueble. Esto no es sino un reconocimiento de la existencia de contratos sujetos a prórroga".
7. "Que el contrato del ático 2ª, aportado a instancia del demandado, es de fecha 1 de junio de 1984 (por lo tanto indiscutiblemente sujeto a prórroga) y en el se utilizan exactamente las mismas cláusulas (excepto la revisión de sentencia que es anual) que en el suscrito por el demandado, lo que resulta expresivo de que la voluntad de la propiedad fue mantener el mismo régimen, en cuanto a duración se refiere".
8. Que durante 18 años no se instó el desahucio.

Declara la Audiencia Provincial que cada uno de esos indicios no son suficientes para llegar a la conclusión indicada, pero la suma de todos ellos sí que lleva al Tribunal a la misma .

RECURSO EXTRAORDINARIO POR INFRACCIÓN PROCESAL.

TERCERO .- Motivo único. Infracción del artículo 469.1.4º de la LEC , por ser la valoración de la prueba realizada en la Audiencia Provincial de Barcelona, manifiestamente arbitraria o ilógica, no superando el test de la razonabilidad constitucionalmente exigible para respetar el derecho a la tutela judicial efectiva consagrado en el artículo 24 de la Constitución Española (STS 15 y 29 de julio de 2010).

Se desestima el motivo .

La parte recurrente y demandante entiende que los ocho elementos de juicio referidos por la Audiencia constituyen una valoración ilógica de la prueba practicada, cuando en realidad lo que se efectúa en la sentencia recurrida es la interpretación del contrato, en función de su contenido y de los actos coetáneos y posteriores, por lo que procede desestimar el recurso al no apreciarse infracción en la valoración de la prueba, sin perjuicio de lo que luego analicemos al resolver el recurso de casación (art. 469.1.4 LEC).

RECURSO DE CASACIÓN.

CUARTO .- Motivo único . Por infracción del artículo 1281, párrafo primero del Código Civil , puesto que los términos del contrato son claros y no dejan duda sobre la intención de los contratantes, por lo que se debe estar al sentido literal de sus cláusulas, en lugar de interpretarlas de forma ilógica, arbitraria y absurda, como hace la



Audiencia de Barcelona. Y al amparo del número 3º del apartado 2, del art. 477 de la LEC, se sustenta interés casacional por razón de que la sentencia recurrida se opone a la doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo.

Se estima el motivo .

Sobre los requisitos que ha de tener un contrato de arrendamiento concertado tras el RDL 2/1985, para que se pueda entender que puede prorrogarse forzosamente para el arrendador, esta Sala ha declarado:

"la entrada en vigor del Real Decreto-Ley 2/1985, de 30 de abril trajo consigo, como una de las novedades más trascendentes respecto de la legislación arrendaticia anterior, la supresión del régimen obligatorio de prórroga forzosa respecto de la duración de los arrendamientos. Frente al sistema regulado en LAU 1964, se impuso, desde su entrada en vigor, el 9 de mayo de 1985, una plena libertad a la hora de fijar la duración de un contrato de arrendamiento urbano. Ello no impide, en el ejercicio precisamente de esa libertad contractual, consagrada en el artículo 1255 del Código Civil, que las partes, si así lo estipulan, puedan someterse al régimen de prórroga forzosa. Ahora bien, en estos supuestos, es necesario que exista un acuerdo expreso de sometimiento, ya que, en caso contrario, hay que estar a la norma general, a saber, la duración del contrato por el tiempo convenido. El referido acuerdo, en general, debe existir en el contrato explícitamente, aunque cabe deducir la existencia de sometimiento del arrendador a la prórroga de modo implícito, que no tácito, de los propios términos del contrato. Pero aun en estos casos, es decir, cuando no exista una cláusula específica, la conclusión de duración y sometimiento a la prórroga forzosa debe ser clara y terminante, de modo que pueda extraerse tal conclusión, sin ningún género de dudas, del articulado (SSTS 9 de septiembre de 2009 [RC n.º 1071/2005], y de 7 de julio de 2010 [RC n.º 151/2007])".

Sentencia de 9 de enero de 2013, recurso: 2063/2009 .

" como declaró la sentencia del Pleno del TS de 9 de septiembre de 2009, de la definición del contrato de arrendamiento que proporciona al artículo 1.543 del Código Civil se desprende que la determinación temporal es uno de sus elementos esenciales, por lo que, en definitiva, el término «indefinido» resulta contrario a la naturaleza del contrato de arrendamiento, caracterizado por su temporalidad"; en definitiva, "indefinido" supone "no definido". Lógicamente a integrar por el art. 1581 CC "

"El arrendamiento es un contrato temporal por esencia y no es lo mismo indefinido que perpetuo".

Sentencia de 5 de diciembre de 2013, recurso: 2209/2011 .

Junto con esta doctrina esta Sala viene declarando que cuando en el recurso de casación se invoca un error en la interpretación del contrato, solo podrá ser estimado, cuando la hermenéutica se haya desarrollado con evidente falta de lógica.

De las propias sentencias de esta Sala antes transcritas se deduce que para que se pueda reconocer implícitamente pactada la prórroga forzosa es necesario que la conclusión sea clara, terminante y sin ningún género de dudas.

A la luz de esta doctrina y examinando los indicios valorados por la Audiencia Provincial debemos declarar:

1. Que los demás arrendatarios tengan contratos anteriores a 1985, con contenido similar, solo significa que se ha utilizado, por comodidad, el mismo modelo impreso de contrato, hasta el punto de que la fecha de impresión es de 1970, pero ello no evidencia voluntad por parte del arrendador en pactar la prórroga forzosa.
2. No es necesario que se cite expresamente el RDL 2/1985, sino que se excluya.
3. Tampoco es indicativo que la cláusula de actualización sea bianual, cuando la renta se cuantifica anualmente (sentencia de 22 de junio de 2009, recurso 1/2005).
4. La repercusión del incremento de servicios, suministros, e impuestos solo evidencia la necesidad de adaptarse a un contrato que era susceptible de prórrogas mensuales o anuales (Sentencia 10-3-2010, recurso 1728/2005).
5. No es extraño que el valor fiscal del edificio en la escritura de aceptación de herencia fuese bajo, dado que como alega el demandado la mayor parte de los contratos estaban sujetos a prórroga forzosa.
6. Que el contrato haya durado 18 años, hasta el requerimiento resolutorio, solo evidencia la posibilidad de que los contratos sujetos al RDL 2/1985 puedan prorrogarse sucesivamente por el plazo convenido (sentencia de 22 de junio de 2009, recurso 1/2005), pues de seguirse la interpretación contraria se estaría obligando a los arrendadores a darlos por resueltos tras un cierto período, para evitar que se computase como indicio de prórroga forzosa una duración prolongada.



En suma, los indicios en los que se sustenta la Audiencia no son unívocos sino que admiten un interpretación en contra, por lo que no estaríamos ante un supuesto de prórroga forzosa pactada de forma clara y terminante y, debido a ello, la sentencia recurrida ha de ser casada al infringir la doctrina jurisprudencial de esta Sala plasmada, entre otras, en las sentencias de 9 de enero de 2013, recurso 2063/2009 y 5 de diciembre de 2013, recurso 2209/2011 .

QUINTO .- Se imponen al recurrente las costas derivadas del recurso extraordinario por infracción procesal.

No se efectúa expresa imposición de las costas de la casación (arts. 394 y 398 LEC).

Se imponen a la parte demandada las costas de la apelación.

Se mantiene la imposición de costas de la primera instancia al demandado.

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

FALLAMOS

1. ESTIMAR EL RECURSO DE CASACIÓN interpuesto por Leonor representada por el Procurador D. Luis Fernando Granados Bravo contra sentencia de 5 de julio de 2012 de la Sección Cuarta de la Audiencia Provincial de Barcelona .

2. Casar la sentencia recurrida, asumiendo en su integridad lo dispuesto en el fallo de la sentencia de 8 de abril de 2011 del Juzgado de Primera Instancia nº 3 de Santa Coloma de Gramanet (procedimiento ordinario 672/2010).

3. Se ratifica la doctrina jurisprudencial en el sentido de que en los contratos de arrendamiento de vivienda concertados con posterioridad al RDL 2/1985, cuando no exista una cláusula específica, la conclusión de duración y sometimiento a la prórroga forzosa debe ser clara y terminante, de modo que pueda extraerse tal conclusión, sin ningún género de dudas, del clausulado.

4. Se imponen al recurrente las costas derivadas del recurso extraordinario por infracción procesal.

No se efectúa expresa imposición de las costas de la casación.

Se imponen a la parte demandada las costas de la apelación.

Se mantiene la imposición de costas de la primera instancia al demandado.

5. Procédase a la devolución, exclusivamente, del depósito para recurrir en casación.

Líbrese al mencionado tribunal la certificación correspondiente, con devolución de los autos y del 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 Jose Antonio Seijas Quintana, Antonio Salas Carceller, Francisco Javier Arroyo Fiestas, Jose Luis Calvo Cabello. Firmado y rubricado. PUBLICACIÓN.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el EXCMO. SR. D. **Francisco Javier Arroyo Fiestas** , 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.