



Roj: **STS 3636/2020 - ECLI:ES:TS:2020:3636**

Id Cendoj: **28079110012020100565**

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

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **10/11/2020**

Nº de Recurso: **6118/2019**

Nº de Resolución: **586/2020**

Procedimiento: **Recurso de casación**

Ponente: **JOSE LUIS SEOANE SPIEGELBERG**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **SAP M 7415/2019,**  
**AAAP M 3275/2019,**  
**STS 3636/2020,**  
**AATS 12303/2020**

## **TRIBUNAL SUPREMO**

### **Sala de lo Civil**

#### **Sentencia núm. 586/2020**

Fecha de sentencia: 10/11/2020

Tipo de procedimiento: CASACIÓN E INFRACCIÓN PROCESAL

Número del procedimiento: 6118/2019

Fallo/Acuerdo:

Fecha de Votación y Fallo: 03/11/2020

Ponente: Excmo. Sr. D. José Luis Seoane Spiegelberg

Procedencia: AUD.PROVINCIAL DE MADRID, SECCION 25.ª

Letrada de la Administración de Justicia: Ilma. Sra. Dña. Aurora María Del Carmen García Álvarez

Transcrito por: EAL

Nota:

CASACIÓN E INFRACCIÓN PROCESAL núm.: 6118/2019

Ponente: Excmo. Sr. D. José Luis Seoane Spiegelberg

Letrada de la Administración de Justicia: Ilma. Sra. Dña. Aurora María Del Carmen García Álvarez

## **TRIBUNAL SUPREMO**

### **Sala de lo Civil**

#### **Sentencia núm. 586/2020**

Excmos. Sres. y Excma. Sra.

D. Francisco Javier Arroyo Fiestas

D. Eduardo Baena Ruiz

D.ª M.ª Ángeles Parra Lucán



D. José Luis Seoane Spiegelberg

En Madrid, a 10 de noviembre de 2020.

Esta sala ha visto el recurso extraordinario por infracción procesal y el recurso de casación interpuesto por Merka Star, S.L., representada por el procurador D. Miguel Sampere Meneses, bajo la dirección letrada de D. José Guillermo de Torres González, contra la sentencia n.º 318/2019, dictada por la Sección 25.ª de la Audiencia Provincial de Madrid, en el recurso de apelación n.º 107/2019, dimanante de las actuaciones de juicio verbal n.º 50/2018, del Juzgado de Primera Instancia n.º 47 de Madrid, sobre desahucio por expiración del contrato. Ha sido parte recurrida Tanji Gestión, S.L.U., representada por la procuradora D.ª M.ª Luisa Montero Correal y bajo la dirección letrada de D. Agustín Capilla Casco.

Ha sido ponente el Excmo. Sr. D. José Luis Seoane Spiegelberg.

## ANTECEDENTES DE HECHO

### PRIMERO.- *Tramitación en primera instancia*

1.- La procuradora D.ª María Luisa Montero Correal, en nombre y representación de Tanji Gestión, S.L.U., interpuso demanda de juicio verbal contra Merka Star, S.L., en la que solicitaba se dictara sentencia:

"[...] por la que:

a) Condene a Merka Star, S.L., a desalojar el Local sito en la planta tercera del Edificio ubicado en el número 36 de la Calle Gran Vía (Madrid) dejándolo libre, expedito y a disposición de Tanji Gestión, S.L.U., con apercibimiento de lanzamiento si no lo verificare.

b) Condene a Merka Star, S.L. al pago de las costas de este procedimiento".

2.- La demanda fue presentada el 5 de diciembre de 2017, y repartida al Juzgado de Primera Instancia n.º 47 de Madrid, se registró con el n.º 107/2019. Una vez fue admitida a trámite, se procedió al emplazamiento de la parte demandada.

3.- El procurador D. José Miguel Sempere Meneses, en representación de Merka Star, S.L., contestó a la demanda mediante escrito en el que solicitaba al juzgado:

"[...] se sirva dictar resolución por la que, con estimación de la excepción de inadecuación de procedimiento archive el presente proceso con condena en costas, y en caso de entrar a conocer el fondo del asunto, dicte sentencia desestimando íntegramente la demanda, con condena en costas".

4.- Tras seguirse los trámites correspondientes, la Magistrada-juez del Juzgado de Primera Instancia dictó sentencia de fecha 19 de octubre de 2018, con la siguiente parte dispositiva:

"Que estimando íntegramente la demanda interpuesta por la Procuradora Dña. María Luisa Montero Correal, en representación de la mercantil "Tanji Gestión S.L.U.", contra la mercantil "Merka Star, S.L.", debo condenar y condeno a la demandada a desalojar el local sito en la planta tercera del edificio ubicado en la calle Gran Vía nº 35 de Madrid, dejándolo libre, expedito y a disposición de la actora, con apercibimiento de lanzamiento en caso de verificar el desalojo voluntario, así como al pago de las costas del procedimiento".

### SEGUNDO.- *Tramitación en segunda instancia*

1.- La sentencia de primera instancia fue recurrida en apelación por la representación de Merka Star, S.L.

2.- La resolución de este recurso correspondió a la sección 25.ª de la Audiencia Provincial de Madrid, que lo tramitó con el número de rollo 107/2019, y tras seguir los correspondientes trámites dictó sentencia en fecha 12 de julio de 2019, cuya parte dispositiva dispone:

"FALLAMOS: Que desestimando el recurso de apelación interpuesto por el Procurador D. José Miguel Sampere Meneses, en nombre y representación de Merka Star, S.L., contra la sentencia dictada por el Ilmo. Sr. Magistrado Juez titular del juzgado de 1.ª Instancia nº 47 de Madrid de fecha 19/10/2018 en autos nº 50/2018 DEBEMOS CONFIRMAR Y CNFIRMAMOS íntegramente la misma, con imposición a la apelante de las costas procesales causadas en esta alzada, y pérdida del depósito constituido".

### TERCERO .- *Interposición y tramitación del recurso extraordinario por infracción procesal y del recurso de casación*

1.- El procurador D. Miguel Sampere Meneses, en representación de Merka Star, S.L., interpuso recurso extraordinario por infracción procesal y recurso de casación.



Los motivos del recurso extraordinario por infracción procesal fueron:

"PRIMERO: Infracción de las normas procesales reguladoras de la Sentencia, infracción del artículo 465.5 LEC y 218.1 ambos de la Ley Enjuiciamiento Civil, al amparo del artículo 469.1.2º LEC. Falta de congruencia con las pretensiones formuladas por la parte apelante y apelada.

SEGUNDO: Infracción de derecho a un proceso con todas las garantías, art. 24 CE, como normas legales que rigen los actos y garantías del proceso habiendo producido indefensión, conforme al apartado 1.3º del artículo 469 de la Ley de Enjuiciamiento Civil".

El motivo del recurso de casación fue:

"PRIMERO: Infracción del artículo 1581 del Código Civil, que fija como debe ser interpretado el periodo de vigencia del contrato en tática reconducción en función de la renta según sea anual, mensual o diariamente, y de la única Sentencia del TS STS 26 de septiembre de 2018, STS 530/2018, que lo define, siendo contradictorio el criterio de las Audiencias Provinciales, y por ello necesario establecer doctrina del Tribunal Supremo, determinando el evidente interés casacional".

**2.-** Las actuaciones fueron remitidas por la Audiencia Provincial a esta Sala, y las partes fueron emplazadas para comparecer ante ella. Una vez recibidas las actuaciones en esta Sala y personadas ante la misma las partes por medio de los procuradores mencionados en el encabezamiento, se dictó auto de fecha 8 de julio de 2020, cuya parte dispositiva es como sigue:

1º.- Admitir los recursos extraordinario por infracción procesal y de casación interpuestos por la representación procesal de Merka Star S.L. contra la sentencia dictada con fecha 12 de julio de 2019 por la Audiencia Provincial de Madrid (Sección 25.ª), en el rollo de apelación n.º 107/2019, dimanante de los autos de juicio verbal n.º 50/2018 del Juzgado de Primera Instancia n.º 47 de Madrid

2º.- Abrir el plazo de veinte días, a contar desde la notificación de este auto, para que la parte recurrida formalice por escrito su oposición al recurso. Durante este plazo las actuaciones estarán de manifiesto las actuaciones en la Secretaría.

3º.- Contra la presente resolución no cabe recurso alguno".

**3.-** Se dio traslado a la parte recurrida para que formalizara su oposición, lo que hizo mediante la presentación del correspondiente escrito.

**4.-** Por providencia de 9 de octubre de 2020 se nombró ponente al que lo es en este trámite y se acordó resolver el recurso sin celebración de vista, señalándose para votación y fallo el 3 de noviembre del presente, en que ha tenido lugar a través del sistema de videoconferencia habilitado por el Ministerio de Justicia.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

### PRIMERO.- Antecedentes relevantes

A los efectos decisorios del presente recurso hemos de partir de los siguientes antecedentes decisorios.

#### 1.- El objeto del proceso

(i) En fecha 16 de mayo de 2007 la mercantil Merka Star, S. L., arrendó a la demandada Rentas Madrid Capital, S. L., la planta tercera del edificio sito en la calle Gran Vía n.º 36 de Madrid, por plazo inicial de dos años, susceptible de una única prórroga hasta un total de ocho años, sin perjuicio de la posibilidad de alcanzar un nuevo acuerdo expreso para renovar el contrato con posterioridad.

Según la estipulación 2.2 del referido contrato, "[...] al terminar el plazo contractual, la arrendataria vendrá obligada a devolver la oficina arrendada, sin que pueda alegar táticas reconducciones, ni siquiera en el caso de que terminado el plazo pactado permaneciera ocupando lo arrendado más de 15 días".

La estipulación 2.3, por su parte, establecía: "[...] el término final acontecerá sin necesidad de preaviso por parte de la arrendadora, entendiéndose a la llegada de dicho término incumplida la obligación de la arrendataria de entregar la oficina arrendada, si ésta no las hubiera dejado libre, vacía y expedita en poder de la arrendadora".

No obstante, lo cual transcurrido el plazo contractual el 16 de mayo de 2015, la arrendataria continuó en el uso del local abonando mensualmente la renta.

(ii) Por escritura pública otorgada el 7 de julio de 2017, ante la notaria de Madrid Dña. Lucía Serrano de Haro Martínez, las mercantiles Rentas Madrid Capital, S. L., y la demandante Tanji Gestión, S.L.U., acordaron la

compraventa de varios inmuebles, entre los cuales está la planta tercera del edificio sito en la calle Gran Vía n.º 36 de Madrid objeto del precitado arrendamiento.

(iii) En fecha 7 de julio de 2017, Tanji Gestión, S.L.U., remitió a Merka Star, S.L., una carta en la cual le comunicaba que daba por extinguido el contrato de arriendo, con efectos fecha 16 de mayo de 2015, y requiriendo de desalojo a fecha 31 de julio de 2017. Dicha carta señalaba:

"[...] Por la presente le notificamos que en fecha de hoy, y en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Madrid, Doña Lucía Serrano de Haro Martínez (la "Escritura de compraventa"), RENTAS MADRID CAPITAL S.L., con C.I.F. nº -82.648.023, ha transmitido el pleno dominio del Inmueble a favor de la sociedad TANJI GESTIÓN S.L. [...]"

Hacemos referencia, por tanto, al contrato de arrendamiento de local suscrito con fecha 16 de mayo de 2007 entre Rentas de Madrid Capital S.L., como arrendador y Merka Star S.L. como arrendatario (en adelante el "Contrato de Arrendamiento") en relación con el local sito en la tercera planta del edificio ubicado en Madrid, Calle Gran Vía, 36 (en adelante el "Inmueble").

Este contrato, como saben, expiró el 16 de mayo de 2015 y desde ese momento, una vez cumplidos los requisitos expuestos en el artículo 1566 del Código Civil, pasó a regirse por las disposiciones de tal texto legal.

La figura jurídica bajo la que se ha amparado la situación arrendaticia que han mantenido con Rentas de Madrid Capital S.L., ha sido la tácita reconducción prevista en el art. 1566 del Código Civil, en relación con el 1581 del mismo. En este caso, al haberse pactado en la cláusula Tercera del Contrato de Arrendamiento una renta mensual, se entenderá a los efectos del art. 1581 que se ha venido prorrogando por plazos mensuales.

En consecuencia, ponemos en su conocimiento la transmisión anteriormente mencionada a los efectos de comunicarles que, amparándonos en el derecho que nos otorga el artículo 1571 del Código Civil, Tanji Gestión S.L. da por finalizado el Contrato de Arrendamiento, con efectos a fecha mencionada ut supra (la "Fecha de Extinción").

Por ello, le comunicamos que deberán haber abandonado el Inmueble el día 31 de julio de 2017 (la "Fecha de Desalojo"), dejándolo libre, diáfano, vacuo y expedito y a plena disposición de Tanji Gestión S.L."

(iv) Al negarse a desalojar el local objeto de contrato se promovió por la compradora Tanji Gestión, S.L., la presente demanda que fue presentada el 5 de diciembre de 2017, en ejercicio de una acción de desahucio por expiración del plazo contractual, instando se condenase a la demandada Rentas Madrid Capital, S. L., a desalojar el inmueble litigioso, dejándolo libre, expedito y a disposición de la actora con apercibimiento de lanzamiento.

## 2.- Las sentencias de primera y segunda instancia

Seguido el juicio, en todos sus trámites, con oposición de la parte demandada, por el Juzgado de Primera Instancia n.º 47 de Madrid se dictó sentencia estimatoria de la demanda.

En dicha resolución se razona, en síntesis, que no cabe hacer interpretaciones imaginativas del clausulado contractual antes transcrito. Tanji Gestión, S.L., dirigió una carta a la arrendataria en la cual le comunicaba que el contrato expiró el 16 de mayo de 2015 y que, desde ese momento, la ocupación de la oficina se amparaba únicamente en el Código Civil con lo que vino a admitir una tácita reconducción, pese a que contravenía los términos del contrato. Sin embargo, por aplicación del art. 1566 del CC, que remite al art. 1581, fijado el alquiler por meses el contrato estaba extinguido. Además Tanji hacía uso del derecho que le concedía el art. 1571 del CC, según el cual el comprador de una finca arrendada tiene derecho a que termine el arriendo vigente al verificarse la venta salvo pacto en contrario y lo dispuesto en la Ley Hipotecaria. Por último, se descartó la existencia de un pacto verbal de continuación de la relación arrendaticia.

Contra dicha sentencia se interpuso por la parte demandada recurso de apelación, cuyo conocimiento correspondió, por turno de reparto, a la Sección Vigésimoquinta de la Audiencia Provincial de Madrid, que dictó sentencia confirmatoria de la pronunciada en primera instancia.

La Audiencia razonó al respecto que, desde mayo de 2015, el contrato se recondujo mes a mes, de forma que cuando la demandante adquirió el local "[...] el nuevo contrato tenía vigencia hasta el mes de agosto de 2017", que, por su parte, "[...] admitió dos nuevas reconducciones en los meses de agosto y septiembre con la comunicación remitida a la demandada, pero en ella se hizo valer su voluntad extintiva, impidiendo de ese modo la tácita reconducción para el mes de octubre". De modo que a partir de octubre de 2017 considera extinguida la relación arrendaticia y el arrendatario pasó a poseer sin título que le legitimase.

La Audiencia también analizó un argumento que el Juzgado había empleado a mayor abundamiento, y es el efecto del art. 1571 CC. Sobre el cual señala:



"Es cierto que la demandante no alega haber actuado en sus requerimientos ejercitando esa facultad, pero en la medida que el fundamento fáctico de su pretensión se sustenta en la intimación que hizo al arrendatario para abandonar el local por entender que lo ocupaba sin título alguno, y que la decisión se confirma después de concluido el plazo de ocupación conferido hasta el día 30 de septiembre de 2017, se evidencia la voluntad extintiva de la relación posesoria existente, que ha producido el efecto contemplado en esa norma aunque la compradora partiera al hacer el requerimiento de no reconocer el arrendamiento reconducido. Por eso, desde el momento en que éste se extinguió por efecto del artículo 1.571 CC, la arrendataria quedó en situación de precario, lo que legitima a la demandante para hacer valer su pretensión".

### **3.- Los recursos extraordinarios interpuestos por la entidad demandada**

Contra la precitada sentencia se interpuso por la demandada recurso extraordinario por infracción procesal, por considerar que la sentencia había incurrido en el defecto de incongruencia y por vulneración del art. 24 CE, así como recurso de casación, por interés casacional, y errónea interpretación del art. 1581 del CC.

#### **Recurso extraordinario por infracción procesal**

##### **SEGUNDO.- El recurso extraordinario por infracción procesal**

Dicho recurso se fundamenta en dos motivos, que pasaremos a examinar a continuación para desestimarlos por las razones que se indicarán.

##### **1.- Examen del primer motivo por infracción procesal.**

Este motivo se fundamenta, al amparo del art. 469.1.2.º de la LEC, por incongruencia de la sentencia en relación con los arts. 218.1 y 465.5 de dicho texto legal.

En su desarrollo, se señala que jamás Tanji Gestión, S.L., alegó, ni argumentó su pretensión, con fundamento el art. 1571 del CC, como tampoco en el documento 4 de la demanda anexo 11, impidiendo por ello que la Sala pueda acordar el desahucio con apoyo en tal base fáctica y jurídica.

El motivo ha de ser desestimado, dado que la sentencia recurrida se pronuncia sobre lo pedido en la demanda sin apartarse de la causa de pedir, que según la jurisprudencia viene constituida por los hechos jurídicamente relevantes que sirven de fundamento a la petición y delimitan, individualizan e identifican la pretensión procesal ( sentencias 1258/2002, de 20 de diciembre; 364/2008, de 16 de mayo y 470/2020, de 16 de diciembre).

En efecto, ello es así, dado que en la demanda se alegan, como hechos jurídicamente relevantes, la existencia de un contrato de arrendamiento suscrito entre la vendedora Merka Star, S. L., y la demandada Rentas Madrid Capital, S. L., por plazo inicial de dos años, susceptible de una única prórroga hasta un total de ocho años, sin perjuicio de la posibilidad de alcanzar un nuevo acuerdo para renovar el contrato, todo ello con renuncia expresa a la tácita reconducción. Agotado el plazo contractual, el 16 de mayo de 2015, continuó la demandada en el uso del local arrendado. La entidad demandante compró dicho local mediante escritura pública de 7 de julio de 2017, junto con otros existentes en el mismo edificio, a la arrendadora. Y se relata a continuación en la demanda:

"[...] tan pronto Tanji adquirió el Edificio, se puso en contacto con Merka Star para intimarle a abandonar el local a la mayor brevedad -habida cuenta de que, como decimos, lo estaba ocupando sin título alguno que le habilitase para ello-, fijando como fecha límite el 30 de septiembre de 2017. E incluso las partes han estado negociando la posibilidad de firmar un nuevo contrato de arrendamiento - con una duración determinada y no prorrogable de un año, es decir, hasta el 30 de septiembre de 2018- para que Merka Star tuviese tiempo suficiente de encontrar otro lugar donde seguir desarrollando su actividad.

Sin embargo, la Arrendataria no abandonó el Local en la fecha límite fijada por mi representada (el 30 de septiembre de 2017). Tampoco han fructificado las negociaciones que han mantenido las partes estos últimos meses para la firma de un nuevo contrato de arrendamiento.

Acompañamos en prueba de lo anterior las comunicaciones relevantes cruzadas entre las partes como documento núm. 7. También acompañamos como documento núm. 8 los justificantes de devolución por mi representada de los ingresos realizados por Merka Star tras el 30 de septiembre de 2017 -en clara muestra de su negativa a que Merka Star continúe estando en el Local sin título que le habilite para ello-".

Con la demanda igualmente se aportó el requerimiento que se practicó a la demandada, el mismo día de la compra del edificio, que transcribimos anteriormente, en el que expresamente se invocaba el art. 1571 del CC.

La congruencia exige la necesaria correlación entre las pretensiones de las partes oportunamente deducidas y el fallo de la sentencia, teniendo en cuenta la petición y la causa de pedir ( sentencias 698/2017, de 21 de diciembre; 233/2019, de 23 de abril; 640/2019, de 26 de noviembre, 31/2020, de 21 de enero y 267/2020, de 9



de junio), consistiendo la causa de pedir, según reiterada jurisprudencia, en los hechos jurídicamente relevantes que sirven de fundamento a la pretensión ( sentencias 361/2012, de 18 de junio; 489/2019, 23 de septiembre; 622/2019, de 20 de noviembre; 207/2020, de 29 de mayo y 327/2020, de 22 de junio, entre otras).

La circunstancia de que el Juzgado argumentase su sentencia con referencia al art. 1571 del CC, así como posteriormente la Audiencia, al resolver el recurso de apelación interpuesto, rechazando además la incongruencia alegada, dista de infringir el art. 218 LEC, además de que, como dispone el párrafo tercero de su apartado 1, corresponde a los tribunales resolver según su criterio "[...] conforme a las normas aplicables al caso, aunque no hayan sido acertadamente citadas o alegadas por los litigantes".

En este caso, sí se citó expresamente el art. 1571 del CC, en el requerimiento extintivo al que se hace expresa referencia en la demanda, en la que se alegan además otros hechos acreditativos de la inequívoca intención de la parte demandante de dar por finalizado el arriendo, como la devolución de las rentas que le fueron remitidas. Hechos que la parte demandada no puede desconocer, al haber sido expresamente introducidos en el debate judicializado, en el propio escrito iniciador del proceso, que introduce la pretensión, como es la demanda ( art. 399 LEC).

En definitiva, es innegable que el fallo de la sentencia recurrida acuerda lo pedido en la demanda, sin apartarse de lo postulado en ella, y comprobado por esta sala que lo hace en virtud de los hechos jurídicamente relevantes alegados en el propio escrito rector del proceso, ha de concluirse que la sentencia recurrida no incurre en incongruencia, sin que se infrinja, por lo tanto, lo dispuesto en el párrafo primero del art. 218.1 LEC.

## **2.- Análisis del segundo motivo por infracción procesal**

El segundo motivo de infracción procesal se fundamenta en la vulneración de las normas legales que rigen los actos y garantías del proceso cuando la infracción determinare la nulidad conforme a ley o hubiere podido producir indefensión, de acuerdo con el apartado 1, 3.º del artículo 469 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, alegando como infringido el art. 24 de la CE, con lo que realmente el motivo invocado tendría su adecuado encaje normativo en el apartado cuarto del art. 469.1 de la LEC, relativo a la vulneración en el proceso civil de derechos fundamentales recogidos en el precitado artículo 24 de la Carta Magna.

En cualquier caso, tampoco concurre dicho motivo, puesto que la extinción del contrato, tras la compra del inmueble por la entidad demandante, y el requerimiento efectuado al respecto, con cita expresa del art. 1571 del CC, fueron aportados al proceso y sometidos a efectiva contradicción, sin que, por lo tanto, hubiera causado indefensión alguna a la parte demandada, que tuvo perfecto conocimiento de la pretensión deducida, así como de los hechos jurídicamente relevantes en que se fundamentaba la petición de desahucio, para poder ejercitar sin cortapisas y limitaciones su derecho de defensa.

En la tesitura expuesta, lo que la parte demandada no puede desconocer, como si los hechos no hubieran existido, es que la actora formula su pretensión de desahucio como adquirente del local arrendado, que alega y prueba que comunicó a la recurrente, tras la compra del local litigioso, su voluntad expresa de dar por extinguido el arrendamiento, mediante requerimiento escrito, que aporta y que fue efectivamente recepcionado por la recurrente, notificándole además un plazo para que lo abandonara dejándolo a su disposición. Todo ello unido al hecho concluyente de la devolución de las cantidades remitidas en concepto de rentas. Si, a pesar de lo expuesto, la entidad demandada no efectuó alegato alguno sobre tan concluyentes circunstancias fácticas de indiscutible relevancia jurídica es decisión suya, sin que quepa apreciar una indefensión que sería, en su caso, imputable a la parte que ejercita el derecho de defensa.

Nuestra jurisprudencia constitucional ha declarado que corresponde a las partes intervinientes actuar con la debida diligencia, sin que pueda alegar indefensión quien se coloca a sí mismo en tal situación o quien no hubiera quedado indefenso de haber actuado con la diligencia razonablemente exigible (por todas, sentencias del Tribunal Constitucional 211/1989, de 19 de diciembre, FJ 2; 235/1993, de 12 de julio, FJ 2; 172/2000, de 26 de junio, FJ 2; 87/2004, de 2 de noviembre, FJ 2 y 107/2005, de 9 de mayo, FJ 4).

En el mismo sentido, nos hemos pronunciado en nuestras sentencias 575/2014, de 27 octubre; 22/2017, de 17 de enero o 236/2020, de 2 de junio, entre otras.

Desestimados los anteriores motivos por infracción procesal, procede a continuación que analicemos el recurso de casación formulado.

## **Recurso de casación**

### **TERCERO.- El recurso de casación**

La casación se fundamenta en un motivo único, cual es la infracción del artículo 1581 del Código Civil, que fija como debe de ser interpretado el periodo de vigencia del contrato en tática reconducción en función de la



renta, según sea anual, mensual o diaria, con alegación de la única sentencia del Tribunal Supremo 530/2018, de 26 de septiembre, dictada al respecto, siendo contradictorio el criterio de las Audiencias Provinciales y, por ello, necesario, se dice en el recurso, establecer doctrina del Tribunal Supremo, lo que constituye el interés casacional alegado.

El recurso debe ser admitido a trámite, pues independientemente de ciertos defectos que supone la invocación de una sola sentencia, y que no se indican dos sentencias de una misma Audiencia con respecto a dos contrarias de la misma sección de otra Audiencia, lo cierto que, como ya se indicó en la sentencia 530/2018, se plantea un problema jurídico relevante con criterios divergentes en las Audiencias Provinciales.

Ahora bien, ello no significa que, en este caso, sean de aplicación los arts. 1566 y 1581 del CC y la doctrina expresada en la precitada sentencia de esta Sala.

En efecto, en el caso enjuiciado por la sentencia 530/2018, de 26 de septiembre, era la propia parte arrendadora la que invocaba la existencia de la tácita reconducción hasta que la arrendataria desistió unilateralmente del contrato, sin respetar el plazo de preaviso de seis meses, por lo que le reclama el pago de las rentas correspondientes a dicho período de tiempo, tampoco existía una cláusula de renuncia expresa a la tácita reconducción, ni la acción era ejercitada por el nuevo adquirente del local arrendado, que dirige requerimiento a la arrendataria considerando extinguido el contrato y devolviendo las rentas posteriores que le fueron remitidas como acto inequívoco de la voluntad de poner fin al arriendo.

El art. 1571 del CC es expresión de la regla general recogida en el aforismo "venta quita renta", que expresa el art. 1571 del CC, según el cual "[...] el comprador de una finca arrendada tiene derecho a que termine el arriendo vigente al verificarse la venta ...".

Por lo tanto, producida la adquisición del inmueble arrendado, tratándose de un contrato regido por el Código Civil, y habiendo exteriorizado la entidad compradora mediante comunicación dirigida a la parte demandada, el mismo día de la compra del inmueble, la intención de dar por finalizada la ocupación del local arrendado por la parte demandada, dándole un plazo para dejarlo libre y expedito a su disposición, es evidente que no puede operar una supuesta tácita reconducción, siendo la demandada una tenedora de la cosa sin título para seguir usando y disfrutando de la cosa.

En definitiva, consta la voluntad expresa de dar por finalizado el arrendamiento por la parte demandante, no ha sido excluida esta facultad "por pacto en contrario", como establece el art. 1571 del CC, no nos hallamos ante un arriendo inscrito en el registro merecedor de protección jurídica, ni existe una disposición legal que exija respetar el vínculo arrendaticio anterior.

No se dan, por lo tanto, las circunstancias para dar por justificada una tácita reconducción que no concurre. Además, en cualquier caso, existen otras connotaciones. En efecto, en el contrato de arrendamiento se había renunciado expresamente a la tácita reconducción, considerándose a partir de los ocho años incumplida la obligación de la arrendataria de entregar la oficina arrendada (cláusulas 2.2 y 2.3 del contrato), por lo que incluso la continuidad en la posesión del local por la demandada no podría estimarse como manifestación de la continuidad tácita del contrato primitivo sino, en su caso, de un contrato renovado, cuya renta se abonaba mensualmente con una vigencia, por lo tanto, por periodos mensuales ( art. 1581 del CC) y no anuales como se pretende en el recurso. Independientemente, por supuesto, de lo establecido en el art. 1571 del CC.

Por todo ello, este motivo de casación debe ser igualmente desestimado, al no operar la alegada tácita reconducción anual.

#### **CUARTO.- Costas y depósito**

De conformidad con lo previsto en art. 398.1 LEC, al haberse desestimado los recursos extraordinarios por infracción procesal y de casación interpuestos, deben imponerse a los recurrentes las costas por ellos causadas y decretarse la pérdida de los depósitos constituidos para recurrir ( disposición adicional 15.ª, apartado 9 de la LOPJ).

#### **FALLO**

Por todo lo expuesto, en nombre del Rey y por la autoridad que le confiere la Constitución, esta sala ha decidido :

**1.º-** Desestimar los recursos extraordinarios por infracción procesal y casación interpuestos contra la sentencia, de fecha 12 de julio de 2019, dictada por la sección Vigésimoquinta de la Audiencia Provincial de Madrid, en el recurso de apelación n.º 107/2019.



2.º- Imponer al recurrente las costas de dichos recursos, con pérdida de los depósitos.

Líbrese al mencionado tribunal la certificación correspondiente, con devolución de los autos y del rollo de Sala.

Notifíquese esta resolución a las partes e insértese en la colección legislativa.

Así se acuerda y firma.

FONDO DOCUMENTAL CENDOJ