



Roj: **STS 3457/2020 - ECLI:ES:TS:2020:3457**

Id Cendoj: **28079110012020100531**

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

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **29/10/2020**

Nº de Recurso: **1226/2019**

Nº de Resolución: **569/2020**

Procedimiento: **Recurso de casación**

Ponente: **ANTONIO SALAS CARCELLER**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **SAP M 17629/2018,**
STS 3457/2020

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

Sentencia núm. 569/2020

Fecha de sentencia: 29/10/2020

Tipo de procedimiento: CASACIÓN E INFRACCIÓN PROCESAL

Número del procedimiento: 1226/2019

Fallo/Acuerdo:

Fecha de Votación y Fallo: 16/09/2020

Ponente: Excmo. Sr. D. Antonio Salas Carceller

Procedencia: Audiencia Provincial de Madrid (12)

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

Transcrito por: MHS

Nota:

CASACIÓN E INFRACCIÓN PROCESAL núm.: 1226/2019

Ponente: Excmo. Sr. D. Antonio Salas Carceller

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

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

Sentencia núm. 569/2020

Excmos. Sres. y Excma. Sra.

D. Francisco Marín Castán, presidente

D. Antonio Salas Carceller

D. Francisco Javier Arroyo Fiestas

D. Eduardo Baena Ruiz



D.^a M.^a Ángeles Parra Lucán

D. José Luis Seoane Spiegelberg

En Madrid, a 29 de octubre de 2020.

Esta sala ha visto los recursos extraordinario por infracción procesal y de casación interpuestos contra la sentencia dictada en grado de apelación por la sección duodécima de la Audiencia Provincial de Madrid, como consecuencia de autos de juicio verbal de desahucio por expiración del plazo contractual n.º 456/2017, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia n.º 2 de Torrejón de Ardoz, cuyos recursos fueron interpuestos ante la mencionada Audiencia por la representación procesal de Oralin S.L. representada ante esta sala por D. Leonardo Ruíz Benito procurador de los Tribunales, bajo la dirección letrada de D. José María Andrés Cervera; siendo parte recurrida la mercantil Herráez Herrero S.L. y D. Basilio, representados por la procuradora de los tribunales D.^a Isabel López Gálvez, bajo la dirección letrada de D. José Miguel Galdeano.

Ha sido ponente el Excmo. Sr. D. Antonio Salas Carceller.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- 1.- La representación procesal de Oralin S.L., interpuso demanda de juicio verbal de desahucio por expiración del plazo contractual contra D. Candido, D. Basilio y Herráez Herrero S.L., y alegando los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación, terminó suplicando al juzgado dictase sentencia:

"...por la que, considerando extinguido por expiración del plazo de duración el contrato de arrendamiento del local situado en Torrejón de Ardoz (Madrid), Avenida de las Fronteras n.º 14 local denominado "Asador Castilla" con entrada también por Ronda de Poniente n.º 13-15, denominado Cervecería de fecha 01-09-1977 y condene a los demandados a que lo desalojen y dejen libre, acordando igualmente la ejecución directa de la sentencia para proceder al lanzamiento del demandado en la fecha y hora que se fije por el Juzgado, imponiendo al demandado las costas del procedimiento".

1.-2.- Por decreto de 26 de mayo de 2017 se admitió a trámite la demanda, y se dispuso dar traslado a la demandada con entrega de copia de la misma y documentos. Citándose a las partes para la celebración de la vista.

1.-3.- Previo los trámites procesales correspondientes y práctica de la prueba propuesta por las partes y admitidas, la Ilma. Sra. Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia n.º 2 de Torrejón de Ardoz, dictó sentencia con fecha 25 de abril de 2018, cuya parte dispositiva es como sigue:

"Desestimo íntegramente la demanda formulada por la entidad Oralin S.L. representada por el procurador D. Leonardo Ruiz Benito y defendido por el letrado D. José María Andrés Cervera contra D. Basilio y la entidad Herráez Herrero S.L. al apreciar como excepción procesal la inadecuación del procedimiento por tratarse de una cuestión compleja que excede del ámbito del juicio de desahucio por expiración del término pactado, todo ello, sin hacer imposición de costas procesales.

"Déjese sin efecto la fecha del lanzamiento acordada".

SEGUNDO.- Contra dicha sentencia interpuso recurso de apelación la representación procesal de la demandante Oralin S.L. y, sustanciada la alzada, la sección 12.^a de la Audiencia Provincial de Madrid, dictó sentencia con fecha 5 de diciembre de 2018, cuyo fallo es como sigue:

"...que estimando el recurso de apelación interpuesto por Oralin S.L. contra la sentencia de fecha 25 de abril de 2018 dictada en autos de Juicio Verbal 456/2017, del Juzgado de 1.^a Instancia n.º 2 de Torrejón de Ardoz en los que fueron demandados D. Basilio y Herráez Herrero S.L., debemos revocar y revocamos la referida resolución dejándola sin efecto y, en consecuencia, debemos desestimar y desestimamos la demanda interpuesta por el citado actor contra el referido demandado, todo ello sin hacer imposición de las costas causadas en ambas instancias de este proceso.

"La estimación del recurso determina la devolución del depósito constituido, de conformidad con lo establecido en la Disposición Adicional 15.^a de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del poder Judicial, introducida por la Ley Orgánica 1/2009, de 3 de noviembre, complementaria de la Ley de Reforma de la Legislación Procesal para la implantación de la nueva oficina judicial."

TERCERO.- El procurador don Leonardo Ruiz Benito, en nombre y representación de Oralin S.L., interpuso recurso extraordinario por infracción procesal y de casación, por interés casacional; fundado el primero, como motivo único, al amparo del artículo 469.1.2.º LEC, en la infracción del artículo 217. Apartados 1, 2, y 3 LEC.

El recurso de casación se interpone por los siguientes motivos:



1.- Por infracción de los artículos 1203 y 1204 CC, en relación con la jurisprudencia de esta sala.

2.- Por infracción del artículo 1581 CC y 37 LAU 1994 en relación con la jurisprudencia.

CUARTO.- Se dictó auto de fecha 27 de mayo de 2020 por el que se acordó la admisión de ambos recursos, así como dar traslado de los mismos a los recurridos, don Basilio y Herráez Herrero S.L., que se opusieron a su estimación mediante escrito que presentó en su nombre la procuradora doña Isabel López Gálvez.

QUINTO.- No habiendo solicitado vista las partes, se señaló para votación y fallo el día 16 de septiembre de 2020, en que ha tenido lugar en forma telemática con uso de los medios habilitados por el Ministerio de Justicia.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- La entidad Oralin S.L. interpuso demanda de desahucio por expiración del plazo de un contrato de arrendamiento de local de negocio de fecha 1 de septiembre de 1977 en el que fueron partes la demandante, como arrendadora, y don Candido como arrendatario. En dicho contrato las partes habían pactado que la duración sería "por años prorrogables" y la demandante considera que se encuentra extinguido por aplicación de la Disposición Transitoria Tercera de la LAU 1994.

La arrendadora demanda a don Candido, en su condición de arrendatario firmante del contrato, y contra don Basilio, hijo del anterior a quien sucede y quien explota en la actualidad el negocio, así como frente a la mercantil Herráez Herrero S.L. cuyo administrador único es el anterior. La demandante justifica el hecho de dirigir la acción contra la sociedad porque el hijo del arrendatario -que actúa por la misma- pretendió que se le reconociera como cesionario del contrato, lo que no aceptó la arrendadora Oralin S.L.

El juzgado de primera instancia no entró a resolver sobre el fondo del asunto por entender que existía una "cuestión compleja" y, por tanto, había inadecuación de procedimiento.

La demandante interpuso recurso de apelación y la Audiencia Provincial de Madrid, no obstante rechazar la argumentación del Juzgado sobre inadecuación de procedimiento, desestimó la demanda al entender que la parte actora no ha conseguido acreditar la expiración del plazo.

Frente a dicha sentencia, Oralin S.L. interpone recurso extraordinario por infracción procesal y de casación, en su modalidad de interés casacional, por vulneración de la jurisprudencia del Tribunal Supremo en la materia.

SEGUNDO.- Dada la naturaleza de la controversia que se trae a esta sala mediante los recursos interpuestos, parece oportuno prescindir de la cuestión planteada en el recurso por infracción procesal en cuanto aparece íntimamente unida al tema de fondo sobre el que se plantea la casación.

Dicho recurso de casación se formula por dos motivos. En el primero se alega la infracción de los artículos 1203 y 1204 CC por oposición a la jurisprudencia del TS, con cita y análisis de varias sentencias de la sala. Entiende que, en caso de duda, se ha de estimar que concurre la novación modificativa y no la novación extintiva, a pesar de que se hayan modificado tanto la extensión del local arrendado como el importe de la renta. En el segundo se denuncia la infracción de los artículos 1581 CC y 37 LAU 1994 por oposición a la jurisprudencia del TS al entender que, de apreciarse la novación extintiva, no cabe considerar que el contrato no habría vencido porque, vigente la LAU, el plazo de los contratos ha de ser determinado y no cabe que los arrendamientos sin plazo sean equivalentes a la antigua prórroga forzosa del artículo 57 de la LAU de 1964.

En atención a ello, la posición mayoritaria en la sala considera que no se puede pretender ahora la extinción del contrato primitivo del año 1977 -que lo estaría por aplicación de la Disposición Transitoria Tercera de la LAU 1994- cuando, con posterioridad a dicha fecha y pese a concurrir causa legal de extinción, las partes han realizado actos reveladores de su voluntad de continuar con la relación arrendaticia.

En efecto se ha reducido el local arrendado dejando fuera toda la superficie dedicada a cafetería -unos 90 metros cuadrados- y los primitivos arrendatarios dejan todos los elementos necesarios para el funcionamiento de la cafetería, de modo que la parte demandante se hace con las llaves del nuevo local y se las entregan a una inmobiliaria para gestionar su arriendo; se pacta, además, una nueva renta para el nuevo local, en el que se llevan a cabo las obras necesarias para servir exclusivamente como restaurante, con una fuerte inversión, facturando ahora la renta a la mercantil Herráez Herrero S.L.

Nos encontramos, en consecuencia, ante una nueva situación que afecta a la relación jurídica entre las partes que no se puede reconducir, por obra exclusiva de la demandante, a la procedencia de declarar la extinción del arrendamiento inicialmente concertado en el año 1977, pues los propios actos de la parte arrendadora revelan que no fue esta su intención hasta que -por posibles diferencias entre dichas partes- pretende ahora hacer valer sus derechos de conformidad a la Disposición Transitoria Tercera de la LAU 1994.



Resuelto de tal modo el recurso de casación, carece de trascendencia lo planteado por vía de infracción procesal y, en consecuencia, también ha de ser rechazado dicho recurso.

TERCERO.- Procede por ello desestimar ambos recursos, con imposición a la demandante de las costas causadas en primera instancia y en la apelación, así como en los recursos extraordinarios (artículos 394 y 398 LEC), con pérdida de los depósitos ahora constituidos.

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 por infracción procesal y de casación interpuestos por la representación procesal de Oralin S.L. contra la sentencia dictada por la Audiencia Provincial de Madrid (Sección 12.ª) en Rollo de Apelación n.º 552/2018, de fecha 5 de diciembre de 2018, dimanante de juicio verbal n.º 456/2017 del Juzgado de Primera Instancia n.º 2 de Torrejón de Ardoz.

2.º- Confirmar la sentencia recurrida.

3.º- Condenar a la parte recurrente al pago de las costas causadas en primera instancia, así como las producidas por la apelación y por los presentes recursos (artículos 394 y 398 LEC).

4.º- Se decreta la pérdida de los depósitos constituidos por la parte recurrente.

Líbrese al mencionado tribunal la certificación correspondiente con devolución de los autos y rollo de sala.

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

Así se acuerda y firma.