



Roj: **SAP CA 894/2011 - ECLI:ES:APCA:2011:894**

Id Cendoj: **11012370052011100308**

Órgano: **Audiencia Provincial**

Sede: **Cádiz**

Sección: **5**

Fecha: **06/07/2011**

Nº de Recurso: **241/2011**

Nº de Resolución: **364/2011**

Procedimiento: **CIVIL**

Ponente: **RAMON ROMERO NAVARRO**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **SJPI, Cádiz, núm. 2, 16-12-2010,
SAP CA 894/2011**

AUDIENCIA PROVINCIAL DE CADIZ

SECCION 5ª

Presidente: Don Carlos Ercilla Labarta

Magistrados: Doña Rosa María Fernández Nuñez y Don Ramón Romero Navarro

Juzgado de Primera Instancia núm 1 de Cádiz

Asunto núm 660/2009

Rollo de apelación núm **241/2011**

SENTENCIA Nº 364/2011

En Cádiz a seis de julio de dos mil once.-

Visto por la Sección Quinta de esta Audiencia Provincial, integrada por los Magistrados del margen, el recurso de apelación interpuesto contra la sentencia dictada en autos de juicio ordinario seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia referenciado, cuyo recurso fue interpuesto por Gines y Fátima que se han personado representados por la procuradora Sra. Alonso Barthe y defendidos por el letrado Sr. Don Carlos Sanz Cortés y en el que es parte recurrida SERVICIO INMOBILIARIO DE GESTIÓN SAEA S.L. que se ha personado representado por el procurador Sr. Benítez López y defendido por el letrado Sr. Don Miguel Ángel de la Mata Amaya.

Ha sido ponente el Iltrmo. Sr. Magistrado *D. Ramón Romero Navarro*, que expresa el parecer de esta Sala y en base a los siguientes

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Que por la Iltrma. Sra. Magistrado- Juez de Primera Instancia núm 2 de Cádiz con fecha 16 de diciembre de 2010 dictó sentencia en los presentes autos, cuyo Fallo es del siguiente tenor literal: "Que estimando la demanda formulada por SERVICIO INMOBILIARIA DE GESTIÓN SAEA S.L., contra don Gines y Doña Fátima declaro que la duración del contrato de arrendamiento suscrito el día 1/01/1996 respecto de la vivienda sita en Cádiz, CALLE000 nº NUM000, NUM001 NUM002, lo fue por tiempo de un año, habiéndose prorrogado por cinco y tres años, viniéndose prorrogando desde entonces anualmente por tácita reconducción, condenando a los demandados a estar y pasar por la anterior declaración, con imposición de las costas a la parte demandada. Desestimando la reconvenición formulada por Don Gines y Doña Fátima contra SERVICIO INMOBILIARIA DE GESTIÓN SAEA, S.L. absuelvo a referida demandada de las pretensiones contenidas en la demanda reconvenicional con imposición de costas a los reconvinientes."



SEGUNDO.- Contra dicha sentencia, por la representación de la parte apelante se preparó, en tiempo y forma, recurso de apelación por entender lesiva para sus intereses la resolución de instancia. Admitido que lo fue en ambos efectos, y formalizado alegando los motivos de disenso con la sentencia, se dio traslado del escrito de formalización a la parte contraria por plazo de diez días a fin de que pudieran oponerse al recurso o impugnar la resolución. Transcurrido dicho término se elevaron a esta Audiencia los autos originales con los escritos presentados.-

TERCERO.- Recibidos los autos, formado el rollo correspondiente para sustanciar la apelación, turnada que fue la ponencia y no habiéndose propuesto prueba en el escrito de interposición, quedaron los autos conclusos para dictar resolución dentro del término legal.-

CUARTO.- Que en la tramitación del presente recurso se han observado las formalidades legales.-

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- En un principio, la Sala ha de compartir el análisis que lleva a cabo la Juzgadora a quo en la sentencia recurrida acerca de la evolución de la Jurisprudencia y la legislación acerca de la naturaleza del contrato de arrendamiento y de los pactos acerca de la duración de éstos. Si bien como consecuencia de la entrada en vigor de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994 ha de traerse a colación la doctrina contenida en las sentencias del TS de 9 de septiembre de 2009 y de 14 de julio de 2010, que en puridad y en síntesis, vienen a señalar la nulidad de las cláusulas de duración indefinida(al contrariar la naturaleza definida del arrendamiento) aunque sin llegar a la conclusión de la Juez a quo, sino fijando un plazo que es el de la duración del usufructo del artículo 515 y que aun cuando ambas sentencias se vienen a referir a contratos de arrendamientos para uso distinto al de vivienda, entiende la Sala dicha doctrina y consecuentemente la aplicabilidad del artículo en cuestión por analogía a los arrendamientos para vivienda

Así señala que de la definición del contrato de arrendamiento que da el artículo 1.543 del Código Civil se desprende que la determinación temporal es uno de sus elementos esenciales, aunque el Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 24 de diciembre de 1964 preveía un sistema de prórroga forzosa legal en su artículo 57 , en virtud del que, con independencia del plazo fijado en el contrato, el arrendamiento podía ser objeto de prórroga, a voluntad del arrendatario y con carácter obligatorio para el arrendador. Pero una de las novedades más trascendentes que trajo consigo el Real Decreto Ley 2/1985, de 30 de abril, fue la supresión del carácter forzoso de tales prórrogas.

En el presente caso, el contrato está suscrito el 1 de enero de 1996 y sometido, por tanto, a la Ley 29/1994, de 24 noviembre, de Arrendamientos Urbanos. Esta norma no sólo no regula ni reconoce las prórrogas forzosas, sino que parte de sus Disposiciones Transitorias se dedican a establecer un sistema de finalización de aquellos contratos que, suscritos al amparo de la legislación anterior, se hallaban sometidos a la normativa de prórroga forzosa, en los términos expuestos.

SEGUNDO.- En el contrato convenido por los ahora litigantes, la cláusula referida a la duración temporal del arrendamiento establece una duración anual y a continuación se señala "indefinido".Lo que se complica aún más adelante cuando señala que " *este contrato a pesar de ser el titular Gines , también lo habitará su hermana Fátima , mientras que los dos existan, quedando después para la propiedad*" De modo que la cuestión a resolver vuelve a ser la de determinar el alcance de esta disposición contractual, consensuada bajo la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos.

Si bien el artículo 4 de la Ley 29/1994, de 24 noviembre, de Arrendamientos Urbanos , dispone que en los arrendamientos de vivienda, como es el caso, la voluntad de las partes será la que de modo preferente determine el contenido del contrato, la duración pactada no podría ser indefinida dado que ello vulnera la esencia misma del arrendamiento, por el cual "una de las partes se obliga a dar a la otra el goce o uso de una cosa por tiempo determinado y precio cierto" (artículo 1.543 del Código Civil). Y es que el hecho de que el legislador pueda imponer a las partes en un contrato de arrendamiento el sometimiento a una prórroga forzosa por motivos de política legislativa no permite que, al amparo de la actual legislación, y, más concretamente, del artículo 4 de la Ley 29/1994, de 24 noviembre, de Arrendamientos Urbanos , y del principio de libertad contractual que preconiza el artículo 1.255 del Código Civil , las partes fijen una duración contractual que se caracterice por la posibilidad de prorrogar el arriendo indefinidamente, año tras año, a voluntad del arrendatario.

Señala la sentencia del Pleno de la Sala 1ª del TS de 9 de septiembre de 2009 que, "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 desplazar 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 señalan ambas sentencias del TS *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".*

En el caso concreto que estudiamos, ni podemos atender a la previsión de la Juez a quo, considerando que el contrato era por un año y que tras las prorrogas establecidas en la LAU ahora el contrato está en situación de tática reconducción y por tanto, habilita al arrendador para la extinción con la antelación que señala el Cc, creando un efecto indeseado por quienes convinieron en su día el arrendamiento; tampoco podemos dar por válido el carácter indefinido que expresamente escribía de su puño y letra el arrendador, señalando que duraría mientras vivan (y quieran) tanto el arrendatario como su hermana, lo que conduce a un resultado opuesto a la voluntad de la ley. Por ello y aún cuando el supuesto contemplado en las dos resoluciones señaladas por el TS se referían a locales para uso distinto del de vivienda, entendemos que mutatis mutandi ha de aplicarse por analogía, al existir identidad de razón, el artículo 515 del Código Civil pese a que el mismo se refiera a personas jurídicas, habida cuenta de que el artículo 1543 del Código Civil exige la determinación de plazo y lo convenido en su día equivalía a una prorroga forzosa hasta que muriera el último de los dos arrendatarios, con indefinición en su duración. Conjugando lo querido por las partes, la necesidad de la determinación temporal y lo indeseable de la solución adoptada por la instancia extraña a la voluntad de las partes de darles una extensión temporal muy superior a la señalada por la ley por defecto, tenemos que llegar al mismo resultado integratorio que el contemplado en las sentencias mencionadas, por lo que la duración del contrato de arrendamiento por mor de dicha cláusula ha de ser superior a un año y no puede extenderse más allá de los treinta años, por lo que si la vigencia del mismo comenzó el día 1 de enero de 1996, el mismo finalizará el 1 de enero de 2026, salvo que con anterioridad fallezcan los dos inquilinos, por lo que el mismo no se encuentra aún en periodo de tática reconducción por lo que ha de ser estimado el recurso aunque no en el sentido solicitado en la demanda reconventional de declarar la existencia de una prorroga forzosa indefinida o indeterminada.

TERCERO.- No procede hacer especial imposición de las costas en ninguna de las dos instancias habida cuenta las dudas de derecho que la cuestión suscita tanto en la doctrina como en la Jurisprudencia.

Vistos los arts citados y demás de general y pertinente aplicación por cuanto antecede **EN NOMBRE DE S.M. EL REY** pronunciamos el siguiente

FALLO

Que estimando en parte el recurso de apelación interpuesto por Gines y Fátima contra la sentencia dictada por la lltma. Sra. Magistrado-Juez de Primera Instancia núm 2 de Cádiz en el juicio de referencia, **DEBEMOS REVOCAR y REVOCAMOS PARCIALMENTE DICHA RESOLUCIÓN** en el sentido de señalar que la duración del contrato de arrendamiento convenido entre las partes en su día es de treinta años y por tanto hasta el 1 de enero de 2026 tiene vigencia, salvo que con anterioridad fallezcan Gines y Fátima . Sin imposición de las costas ocasionadas en ninguna de las dos instancias y con devolución del depósito constituido para recurrir en esta alzada.

Devuélvanse los autos al Juzgado de procedencia con certificación de esta resolución para su ejecución y cumplimiento.-

Así por esta nuestra sentencia, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.-

E./