

Roj: **STS 2259/1997 - ECLI:ES:TS:1997:2259**Id Cendoj: **28079110011997101557**Órgano: **Tribunal Supremo. Sala de lo Civil**Sede: **Madrid**Sección: **1**Fecha: **26/03/1997**Nº de Recurso: **1517/1993**

Nº de Resolución:

Procedimiento: **RECURSO DE CASACIÓN**Ponente: **ANTONIO GULLON BALLESTEROS**Tipo de Resolución: **Sentencia**

SENTENCIA

En la Villa de Madrid, a veintiséis de Marzo de mil novecientos noventa y siete.

Visto por la Sala Primera del Tribunal Supremo, integrada por los Magistrados al margen indicados, el recurso de casación contra la sentencia dictada en grado de apelación por la Sección Segunda de lo Civil de la Audiencia Provincial de Gerona con fecha 27 de octubre de 1992, como consecuencia de los autos de juicio declarativo de menor cuantía, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia nº 2 de Blanes, sobre declaración de derechos arrendaticios; cuyo recurso ha sido interpuesto por D. Marcos, representado por el Procurador de los Tribunales D. José Manuel de Dorremocha Aramburu; siendo parte recurrida D. Marco Antonio, asimismo representado por el Procurador de los Tribunales D. Juan Antonio García San Miguel y Orueta.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Ante el Juzgado de Primera Instancia nº 2 de Blanes fueron vistos los autos de juicio declarativo de menor cuantía, sobre declaración de derechos arrendaticios, instados por Marcos, contra D. Marco Antonio.

Por la parte actora se formuló demanda con arreglo a las prescripciones legales, alegando los hechos y fundamentos de derecho que tuvo por conveniente, suplicando se dictase sentencia "en la que se declare: 1º. Que el arrendamiento del local de autos, está sujeto a la L.A.U.- 2º. Que el arrendamiento tiene su origen en el contrato de arrendamiento suscrito con fecha primero de febrero de 1974, naciendo desde entonces los derechos y obligaciones entre las partes, estando dicho contrato sujeto a la normativa de la L.A.U.- 3º. Que, en su consecuencia, dicho contrato de arrendamiento, está sujeto al régimen de prórroga forzosa. Y, como consecuencia de tales declaraciones se condene al demandado a estar y pasar por las mismas, y al pago de las costas de este juicio, si se opusiere".- Admitida a trámite la demanda y emplazado el mencionado demandado, su representante legal la contestó oponiéndose a la misma, en base a los hechos y fundamentos de derecho que tuvo por conveniente y terminó suplicando se dictase sentencia "no dando lugar a la demanda, y absolviendo de la misma a D.- Marco Antonio, con expresa imposición de costas a la actora; formulando reconvencción en la que terminaba suplicando se dictase sentencia declarando: "1º. Que la relación contractual establecida entre D. Marco Antonio y D. Marcos mediante contrato de 1º de febrero de 1974 (doc. nº 5 de la reconvencción), y la resultante del documento de 1º de febrero de 1979 y 1º de febrero de 1984 (docs. nºs 1 y 2 de la contestación) constituye un contrato de temporada que queda excluido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de acuerdo con su artículo 2º extremo primero.- 2º. Que habiéndose pactado el día 1º de febrero de 1984 una prórroga por las temporadas de los años 1985, 1986, 1987, 1989 y 1990, debía el Sr. Marcos hacer entrega del local por todo el día 31 de diciembre de 1990.- 3º. Que d. Marcos debe satisfacer a D. Marco Antonio la cantidad de 5.000.- ptas. por día de retraso contadero a partir del día 31 de diciembre de 1990 hasta el día en que haga entrega del local DIRECCION000 sito en la casa nº NUM000 de la calle DIRECCION001 de Lloret de mar destinado a Snack-Bar, cláusula penal pactada en el contrato de 1º de febrero de 1974 bajo nº octavo, epígrafe B), así como a satisfacer la renta correspondiente a la temporada 1990 y que debía pagar el 31 de diciembre de 1990 por importe 333.333.- ptas.- Condenando al demandado a estar y pasar por las anteriores declaraciones, a hacer entrega del local sito en los bajos antes descrito, bajo apercibimiento de ser desalojado



en caso contrario, y a satisfacer la suma que resulte de los días transcurridos desde el 31 de diciembre de 1990 hasta el correspondiente al día en que se entregue el local a razón de 5.000.- ptas. por día de retraso: Al pago de la renta no satisfecha el 31 de diciembre de 1990, correspondiente a la tercera parte de la renta de la temporada de 1990.- Subsidiariamente si se tuviera por sentencia firme que el arrendamiento esta sujeto a la L.A.U., se tenga por formulada reconvencción y se dicte sentencia declarando resuelto el contrato al haber realizado el arrendatario obras que modifican la configuración y estructura del inmueble, condenando a D. Marcos a estar y pasar por las anteriores declaraciones y hacer entrega del local en periodo legal establecido, bajo apercibimiento de ser desalojado judicialmente, condenándole además al pago de las costas del juicio".

Por el Juzgado se dictó sentencia con fecha 20 de marzo de 1992, cuya parte dispositiva es como sigue: "FALLO.- Que estimando íntegramente la demanda interpuesta a instancia de D. Marcos , representado por la Procuradora D^a Concepción Bachero Serrado, bajo la dirección Letrada de D. Francisco Pla Navarro, debo condenar y condeno a D. Marco Antonio a que pase por los siguientes pronunciamientos: 1º. Que el arrendamiento del local sito en la DIRECCION001 , NUM000 de Lloret de Mar, denominado Caja Morisca, esta sujeto a la Ley de Arrendamientos Urbanos. 2º. Que tiene su origen en el contrato de arrendamiento suscrito con fecha primero de febrero de 1974, entre D. Marco Antonio y D. Marcos , naciendo desde aquella fecha, los derechos y obligaciones entre las partes, estando dicho contrato sujeto a la normativa de la Ley de Arrendamientos Urbanos. 3º. Que en su consecuencia, dicho contrato está sujeto al régimen de prórroga forzosa. - Que debo desestimar y desestimo la totalidad de las pretensiones de la demanda reconvenccional instada por el demandado D. Marco Antonio y por tanto decreto no haber lugar a la resolución del contrato de arrendamiento por obras in consentidas.- En consecuencia de todo ello debo condenar y condeno a D. Marco Antonio a pasar por el contenido de este fallo y condenarle igualmente a las costas de la presente instancia.- Dedúzcase testimonio de la misma dejando copia bastante en la causa con inserción de la original en el Libro de Sentencias de este Juzgado".

SEGUNDO.- Interpuesto recurso de apelación contra la sentencia de 1ª Instancia por la representación de D. Marco Antonio y tramitado el recurso con arreglo a derecho, la Sección Segunda de la Audiencia Provincial de Barcelona, dictó sentencia con fecha 27 de octubre de 1992, con la siguiente parte dispositiva: "FALLAMOS: Que ESTIMANDO el recurso de apelación formulada por el Procurador D. José Pérez Rodeja en nombre y representación de D. Marco Antonio , contra la sentencia de 20-3-92, dictada por el juzgado de 1ª Instancia e Instrucción nº 2 de Blanes, en los autos de menor cuantía nº 5/91, de los que este rollo dimana, REVOCAMOS la sentencia, en el sentido de no haber lugar a la estimación de la demanda formulada por el Procurador D^a Concepción Bachero Serrano en nombre y representación de D. Marcos , ABSOLVIENDO al demandado D. Marco Antonio de todos los pedimentos de la misma, con expresa imposición de las costas ocasionadas en la primera instancia a la actora, salvo las relativas a la demanda reconvenccional y sin formular expresa imposición de las ocasionadas en esta alzada".

TERCERO.- El Procurador D. José Manuel de Dorremochea Aramburu, en representación de D. Marcos , interpuso recurso de casación contra la sentencia dictada por la Sección Segunda de lo Civil de la Audiencia Provincial de Gerona con fecha 27 de octubre de 1992, con apoyo en los siguientes motivos, todos ellos amparados en el art. 1692.4º LEC.- Primero: Infracción del art. 1.281, párrafo 2º, en relación con el art. 1.282, ambos del Código civil, y con el art. 2º.1 LAU de 1964.- Segundo: Infracción por no aplicación de los arts. 1.204, 1.255, 1.204, 1255 C.c.".

CUARTO.- Admitido el recurso y evacuado el traslado conferido para impugnación, el Procurador D. Juan Antonio García San Miguel y Orueta, en representación de la parte recurrida presentó escrito con oposición al mismo.

QUINTO.- No habiéndose solicitado por las partes la celebración de vista pública se señaló para votación y fallo el día 12 de marzo de 1997, en que ha tenido lugar.

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. ANTONIO GULLÓN BALLESTEROS

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Son antecedentes básicos para juzgar este recurso los que a continuación se exponen.

Con fecha 1 de febrero de 1974, y mediante documento privado, D. Marco Antonio cedió en arrendamiento a D. Marcos los bajos de la casa nº NUM000 de la DIRECCION001 , de Lloret de Mar, "para ser destinados a Snack-Bar, pudiendo usar el nombre comercial de Cala Morisca". Se pactó una duración del contrato de cinco temporadas, "de once meses de duración cada una de ellas", comprendida cada temporada desde el primero de febrero al treinta y uno de diciembre (pactos primero y segundo). Entre otras estipulaciones, se fijó una



renta de 300.000 ptas. por cada una de las temporadas, y la forma de pago, y como fecha de terminación del arriendo el 31 de diciembre de 1978 (pacto octavo, letra B).

El día 1 de febrero de 1979, y entre las mismas partes, acordaron en documento privado la prórroga del anterior contrato "para los próximos cinco años". Se aumentó la renta "para la temporada 1.979" en 150.000 ptas., y en "los cuatro años" siguientes se fijó un aumento de 40.000 ptas. más por año. Se estipuló que quedasen como normas vigentes todas las del anterior contrato (de 1.974).

Con fecha 1 de febrero de 1.984, vuelven arrendador y arrendatario a concertar en documento privado la prórroga del contrato de 1974 "para los próximos siete años", con un aumento de la renta "para la temporada de 1.984", y con aumentos "por año" de los siguientes siete años. Se hizo la misma referencia que en el contrato de 1.979 a la vigencia de las estipulaciones del contrato de 1.974.

El día 28 de noviembre de 1990 fue requerido el arrendatario para la entrega del local al 31 de diciembre de 1990, por estimar el arrendador requirente que entre las partes existía un arrendamiento de temporada, no sujeto por tanto a la Ley de Arrendamientos Urbanos.

El arrendatario demandó por los trámites del juicio de menor cuantía al arrendador, solicitando del Juzgado que se declarase que el Arrendamiento del local de negocio estaba sujeto a la Ley de arrendamientos Urbanos, con prórroga forzosa, y que el arrendamiento tiene su origen en el suscrito el 1 de febrero de 1.974, "naciendo desde aquella fecha los derechos y obligaciones entre las partes, estando dicho contrato sujeto a la normativa de la Ley de Arrendamientos Urbanos".

El arrendador pidió la absolución de la demanda, y reconvino para que se declarase que la relación contractual establecida mediante contrato de 1 de febrero de 1.974, y la resultante del documento de 1 de febrero de 1.979 y 1 de febrero de 1.984, constituye un arrendamiento de temporada excluido de la LAU; que el actor debía de entregar el local por todo el día 31 de diciembre de 1.990, con la obligación de satisfacer la cláusula penal establecida por cada día de retraso, y el pago de la renta no satisfecha. Subsidiariamente, y para el caso de que se declarase que el arrendamiento estaba sujeto a la LAU, la resolución del contrato por obras in consentidas.

El Juzgado de Primera Instancia estimó la demanda del arrendatario, desestimando la reconvención. En grado de apelación la Audiencia la revocó, desestimando la demanda y absolviendo al demandado de las peticiones contra él deducidas.

El arrendatario-actor ha interpuesto contra la sentencia de la Audiencia recurso de casación por los motivos que se pasan a examinar. Todos ellos al amparo del art. 1.692.4º LEC.

SEGUNDO.- El motivo primero alega infracción del art. 1.281, párrafo 2º, en relación con el art. 1.282, ambos del Código civil, y con el art. 2º.1 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1.964. Se explica que la sentencia recurrida interpretó erróneamente el arrendamiento al estimarlo de temporada, y al considerar como dos contratos los de fecha 1 de febrero y 1 de febrero, siendo así que son modificativos del primitivo de 1.974.

El motivo en realidad lo que hace es dar la propia interpretación del recurrente sobre la naturaleza del contrato, que no es de temporada sino de arriendo de local de negocio sujeto a la LAU, con su prórroga forzosa según tesis que mantiene a través del ataque que realiza a los argumentos de la Audiencia para defender lo contrario. Pero para que pueda combatirse en casación la interpretación contractual de la instancia es necesario que la misma haya infringido las normas de interpretación contractual del Código civil.

El contrato de arrendamiento de 1.974 en verdad no plantea ninguna duda sobre lo que las partes han querido. En él se dice que fue un arrendamiento de local de negocio por cinco temporadas y por un precio a pagar en ellas, cuya duración se da (desde el 1 de febrero a 31 de diciembre de cada año). La duda que se suscita es si es o no aplicable a este supuesto de hecho la regla de exclusión de la normativa de la LAU de los arrendamientos de temporada cuando aquel se refiere a una tan amplísima y genérica como la pactada, cuando no hay una ocupación estacional, circunstancial, no con vocación de permanencia en el tiempo, que es el dato que singulariza el arrendamiento de temporada de acuerdo con la finalidad del art. 2º.1 LAU. La conclusión no puede ser otra que la negativa. Una temporada de once meses dentro de un año no representa más singularidad en el arrendamiento que el cierre del local durante un mes. En los autos no consta nada sobre qué clase de "temporada" es específicamente esa tan larga temporada, que pudiera invalidar la conclusión anterior, por lo que el arriendo pactado no puede ser conceptuado con especialidad mínimamente suficiente para excluirlo de los preceptos de la LAU, revelándose la continua alusión a las temporadas, tanto en el contrato de 1.974 como en los posteriores entre las partes, como una añagaza para burlar la efectividad de la LAU de 1964.

La sentencia recurrida basa su opinión contraria en la voluntad de las partes, hace en último término depender que el contrato esté o no sujeto a la LAU de lo que hayan querido. Entiende que la de los litigantes fue considerarlo de temporada. Dice textualmente en el Fundamento Jurídico 3º: "...De la existencia de pluralidad



de contratos sobre la duración del arriendo y de las rentas a satisfacer en cada una de las temporadas, ha de deducirse que en realidad la intención de las partes era la de arrendar el negocio por temporada, ya que de haberse entendido por el hoy apelado que su primer contrato el de 11.974, era el que debía regir las relaciones, en ningún momento habría aceptado la firma de posteriores contratos que le suponían una elevación de la renta por encima de lo permitido en la Ley especial, y cifraban sus expectativas temporales, a cinco años, cuando por la prórroga forzosa podía conseguir la explotación durante el tiempo que unilateralmente deseara".

Este punto de vista es erróneo porque no interesa, a efectos de la exclusión de la LAU, lo que las partes hayan querido o dejado de querer, sino que el arriendo presente objetivamente las cualidades que hacen, por precepto imperativo, que se rija por la legislación civil ordinaria y no por la especial de la LAU de 1.964, protectora del arrendatario. La imperatividad del art. 2º.1 LAU es indiscutible, no valiendo contra ella ningún pacto o voluntad contraria de los interesados. Además, incluso situándonos hipotéticamente en la idea contraria (prevalencia de la voluntad) no se comprende que en los contratos posteriores al de 1.974 las partes manifestasen siempre que éste se "prorroga" cuando debería estar extinto desde el 31 de diciembre de 1.979, al cumplirse la quinta temporada pactada de su vigencia.

Por todo ello el motivo se estima.

TERCERO.- La estimación del motivo primero hace inútil el examen del segundo y último, pues obliga a casar y anular la sentencia recurrida, confirmando plenamente la de primera instancia (apelada en su día por el arrendador demandado) que desestimó la petición subsidiaria de resolución del contrato por obras incontestadas, para el caso de que el mismo se estimase que estaba sujeto a la LAU de 1964.

Sin condena en costas en la apelación por la naturaleza de este litigio, de índole exclusivamente técnica que excluye una apropiación de abuso de derecho de mala fe en su planteamiento. Sin condena en costas en este recurso (art. 1.715.2 LEC).

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

FALLAMOS

Que debemos declarar y declaramos HABER LUGAR al recurso de casación interpuesto por D. Marcos contra la sentencia dictada por Sección Segunda de lo Civil de la Audiencia Provincial de Gerona con fecha 27 de octubre de 1992 la cual casamos y anulamos, confirmando íntegramente la dictada por el Juzgado de Primera Instancia nº 2 de Blanes de fecha 20 de marzo de 1992. Sin condena en costas en la apelación y en este recurso, con devolución de depósito constituido. Comuníquese esta resolución a la mencionada Audiencia con devolución de los autos y rollo que remitió

Así por esta nuestra sentencia, que se insertará en la COLECCIÓN LEGISLATIVA pasándose al efecto las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos .- Ignacio Sierra Gil de la Cuesta.- Pedro González Poveda.- Antonio Gullón Ballesteros.- Rubricado PUBLICACIÓN.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el EXCMO. SR. D. Antonio Gullón Ballesteros, 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.