

Roj: **STS 7443/2009 - ECLI:ES:TS:2009:7443**Id Cendoj: **28079110012009100770**Órgano: **Tribunal Supremo. Sala de lo Civil**Sede: **Madrid**Sección: **1**Fecha: **18/12/2009**Nº de Recurso: **1530/2005**Nº de Resolución: **820/2009**Procedimiento: **CIVIL**Ponente: **ROMAN GARCIA VARELA**Tipo de Resolución: **Sentencia**Resoluciones del caso: **SAP M 2368/2005,**  
**STS 7443/2009**

## SENTENCIA

En la Villa de Madrid, a dieciocho de Diciembre de dos mil nueve .

Vistos por la Sala Primera del Tribunal Supremo, constituida por los Magistrados reseñados al margen, los recursos extraordinario por infracción procesal y de casación interpuestos por "**ARTECOMP, S.L.**", representada por la Procuradora doña Marta Oti Moreno, contra la sentencia dictada, en fecha 4 de marzo de 2005, por la Sección Decimotercera de la Audiencia Provincial de Madrid, en el rollo nº 12/2004 dimanante de autos de juicio ordinario seguidos con el nº 816/2002 ante el Juzgado de Primera Instancia nº 48 de Madrid.

Ha sido parte recurrida "**AMEYAGO, S.L.**", representada por la Procuradora doña Carmen García Rubio.

## ANTECEDENTES DE HECHO

**PRIMERO.-** 1º.- La Procuradora doña Marta Oti Moreno, en nombre y representación de "**ARTECOMP**", promovió demanda de juicio declarativo ordinario, sobre reclamación de cantidad, turnada al Juzgado de Primera Instancia nº 48 de Madrid, contra "**AMEYAGO, S.L.**", en la que, tras alegar los hechos y fundamentos de derecho que estimó de aplicación, suplicó al Juzgado: " (...) Dicte sentencia por la que se declare: Que la relación arrendaticia que une a las partes, relativa al arrendamiento de los locales sitos en la calle Albarracín, 50 de Madrid y que ocupa la demandante, está regida por el contrato de 15 de enero de 1964, con las modificaciones pactadas en el documento de 20 de enero de 1986. Que la consignación realizada en el expediente 991/2001 seguido ante el Juzgado de 1ª Instancia nº 15 de Madrid, está debidamente hecha y, en consecuencia cancelar la obligación de pago de las rentas correspondientes a los meses de junio a diciembre de 2001 del arrendamiento de los locales sitos en la calle Albarracín, 50 de Madrid, que ocupa la demandante. Y, en consecuencia, condene a la demandada a estar y pasar por dichas declaraciones, con expresa condena en costas".

2º.- Admitida a trámite la demanda y emplazada la demandada, la Procuradora doña Carmen García Rubio, en nombre y representación de "**AMEYAGO, S.L.**", se opuso a la misma, y, tras alegar como cuestión previa la excepción procesal de falta de legitimación activa ad procesum y consiguiente ad causam de la demandante "**ARTECOMP, S.L.**", amparada en el artículo 416.1.1ª en relación con el artículo 10 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, suplicó al Juzgado: " (...) Dicte sentencia por la que: 1º.- Se desestime íntegramente la demanda absolviendo a mi representada de todos los pedimentos deducidos por la demandante, con expresa imposición de costas, y 2º.- Se hagan las declaraciones y reconocimiento de derechos que, a favor de "**AMEYAGO, S.L.**" se postulan en la siguiente demanda reconvencional, en la que, terminó suplicando a la Sala: " (...) Y, previos los trámites oportunos acuerde: a.- Declarar resuelto el contrato de arrendamiento celebrado el 20 de enero de 1986. b.- Declarar la existencia de una ocupación precarista de los pisos 1º y 2º derecha. c.- Declarar que ha lugar al desahucio y, en consecuencia derecho de "**AMEYAGO, S.L.**" a recuperar la posesión de los pisos 1º y 2º



del edificio en su totalidad, o, subsidiariamente, de los pisos 1º y 2º derecha, condenando a **"ARTECOMP, S.L."**, en ambos casos, a desalojarlos y dejarlos libres a favor de la mercantil reconviniendo, con apercibimiento de ser lanzada en caso de incumplimiento. d.- Declarar el derecho de la demandante a percibir una indemnización por importe de ciento diecisiete mil trescientos sesenta y seis euros con ochenta y un céntimos (117.366,81 €), o, subsidiariamente de cincuenta y ocho mil seiscientos ochenta y tres euros con cuarenta céntimos (58.683,40 €). e.- Condenar a **"ARTECOMP, S.L."** al pago de las costas del presente procedimiento".

3º.- Evacuando el traslado conferido, la Procuradora doña Marta Oti Moreno, en nombre y representación de **"ARTECOMP, S.L."**, en su contestación a la reconvenición, suplicó al Juzgado: "(...) Dikte sentencia estimando la demanda planteada en todos sus pedimentos desestimando la reconvenición, con expresa condena en costas a la demandada".

4º.- El Juzgado de Primera Instancia nº 48 de Madrid dictó sentencia, en fecha 10 de octubre de 2003, cuya parte dispositiva dice literalmente: "Que debo desestimar y desestimo la demanda formulada por **"ARTECOMP, S.L."**, asistida de su Letrado Pedro Pablo Fernández Grau, representada por su (sic) Marta Oti Moreno, contra **"AMEYAGO, S.L."**, asistida de su Letrado Javier Manuel Erdozáin Flores, representada por su Procurador Carmen García Rubio, absolviendo a estos de los pedimentos de la actora y expresa imposición a dicha parte de las costas causadas, y estimando en parte la reconvenición formulada por **"AMEYAGO S.L."**, debo declarar y declaro resuelto por expiración del plazo el contrato de arrendamiento celebrado el 20 de enero de 1986, y debo declarar y declaro que la actora reconvenida ocupa en precario los pisos 1º y 2º derecha, condenando a dicha parte a que deje libre y a disposición de la demandada reconviniendo los pisos 1º y 2º izquierda y derecha de la C/Albarracín, 50, condenando a la actora a que indemnice a la demandada por la ocupación de los referidos locales 1º Izqda. y 1º Dcha. y 2º Izqda y 2º Dcha., en la cuantía cuya determinación exacta se hará en ejecución de sentencia, conforme a los señalado en el fundamento de derecho 4º y fijándose la fecha de devengo el 27-5-01, todo ello sin hacer expresa imposición de costas".

5º.- Apelada la sentencia de primera instancia, y, sustanciada la alzada, la Sección Decimotercera de la Audiencia Provincial de Madrid, dictó sentencia, en fecha 4 de marzo de 2005, cuyo fallo se transcribe textualmente: "Debemos desestimar y desestimamos el recurso de apelación interpuesto por **"AMEYAGO, S.L."** y estimamos parcialmente el recurso formulado por **"ARTECOMP, S.L."**, ambos contra la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia nº 48 de Madrid en el procedimiento ordinario de que dimana este rollo de apelación, cuya resolución modificamos, únicamente, en lo referido al pago de la indemnización a favor de **"AMEYAGO, S.L."** y a cargo de **"ARTECOMP, S.L."** que se regirá por lo que ahora disponemos: Respecto de los locales 1º y 2º izquierda, ocupados a título de arriendo, **"ARTECOMP, S.L."** deberá satisfacer a **"AMEYAGO, S.L."**, desde junio de 2001 hasta octubre de 2003 (mes en que se dicta la sentencia del Juzgado), la renta que fuere exigible en el mes de junio de 2001. Desde noviembre de 2003 hasta el desalojo efectivo deberá pagarle el mismo importe mensual a título de indemnización por la ocupación los locales. En cuanto a los locales 1º y 2º derecha ocupados en precario la actora reconvenida **"ARTECOMP, S.L."**, deberá pagar al propietario **"AMEYAGO, S.L."**, en concepto de indemnización por ocupación ilegítima de los locales desde la sentencia del Juzgado hasta el desalojo efectivo, la cantidad resultante conforme a lo indicado en el párrafo último, apartado B) del fundamento de derecho séptimo de esta resolución. Y le absolvemos del pago de indemnización por el tiempo de ocupación en precario de los locales hasta la fecha de la sentencia del Juzgado. El importe total que pueda percibir **"AMEYAGO, S.L."** tanto por renta como por indemnización (por la ocupación después de la sentencia de la parte cuyo arriendo se declara extinguido y de la parte declarada en precario), no podrá exceder de 117.366,81 euros. Confirmamos la sentencia del Juzgado en todo lo demás, y no hacemos pronunciamiento sobre las costas de ambos recursos".

**SEGUNDO.**- 1º.- Por la representación procesal de **"ARTECOMP, S.L."** se ha interpuesto con fecha 23 de mayo de 2005 recurso extraordinario por infracción procesal y de casación contra la sentencia dictada, en fecha 4 de marzo de 2005, por la Sección Decimotercera de la Audiencia Provincial de Madrid, en el rollo nº 12/2004 dimanante de autos de juicio ordinario seguidos con el nº 816/2002, del Juzgado de Primera Instancia nº 48 de Madrid.

2º.- **Motivos del recurso de casación**. Al amparo del artículo 477.2 3º de la Ley de Enjuiciamiento Civil: 1º) Por infracción del artículo 1285 del Código Civil, así como de la doctrina contenida en las SSTS de 20 de abril de 1993, 4 de febrero de 1992 y 14 de junio de 1994; 2º) por infracción de la doctrina jurisprudencial de esta Sala sobre la interpretación del artículo 1300 del Código Civil, contenida, entre otras en las SSTS de 25 de mayo de 1987, 6 de octubre de 1988, 13 de diciembre de 1989 y 22 de diciembre de 1992.

3º.- **Motivos del recurso extraordinario por infracción procesal**. Al amparo del artículo 469.1 2º y 4º de la Ley de Enjuiciamiento Civil: 1º) Por infracción del artículo 218.2 en relación con los artículos 316 y 376, todos de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 2º) por transgresión del artículo 218.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 3º) por violación del artículo 24 de la Constitución Española, y, terminó suplicando a la Sala: "(...) Dikte sentencia por



la que anulando y casando la de la Sección 13ª de la Audiencia Provincial de Madrid dictada el 4 de marzo de 2005 dentro del recurso de apelación de 12-2-2004, acuerde estimar la demanda interpuesta en todos sus pedimentos, con desestimación de la reconvención planteada, con costas".

4º.- Por Providencia de fecha 22 de junio de 2005 se acordó la remisión de los autos originales a esta Sala Primera del Tribunal Supremo, previo emplazamiento de las partes, habiéndose notificado la misma a las partes litigantes con fecha 28 de junio de 2005.

5º.- La Procuradora doña Marta Oti Moreno, en nombre y representación de "**ARTECOMP, S.L.**", presentó escrito ante esta Sala con fecha 1 de julio de 2005, personándose en calidad de parte recurrente. La Procuradora doña Carmen García Rubio, en nombre y representación de "**AMEYAGO, S.L.**", presentó escrito ante esta Sala con fecha 21 de julio de 2005, personándose en calidad de parte recurrida.

6º.- La Sala dictó auto de fecha 13 de mayo de 2008, cuya parte dispositiva dice literalmente: "1º) Admitir los recursos extraordinario por infracción procesal y de casación interpuestos por la representación procesal de "**ARTECOMP, S.L.**", contra la sentencia dictada, en fecha 4 de marzo de 2005, por la Audiencia Provincial de Madrid (Sección 13ª), en el rollo nº 12/2004 dimanante de los autos de juicio ordinario nº 816/2002, del Juzgado de Primera Instancia nº 48 de Madrid. 2º) Y entréguense copias de los escritos de interposición de los recursos extraordinario por infracción procesal y de casación formalizados, con sus documentos adjuntos, a la parte recurrida personada ante esta Sala para que formalicen su oposición por escrito en el plazo de veinte días, durante los cuales estarán de manifiesto las actuaciones en la Secretaría".

**TERCERO.-** Evacuando el traslado conferido, la Procuradora doña Carmen García Rubio, en nombre y representación de "**AMEYAGO, S.L.**", formuló oposición a los recursos interpuestos de contrario, mediante escrito de fecha 30 de junio de 2008, suplicando a la Sala: "Tenga por formuladas las causas de inadmisión alegadas y, con su estimación, acuerde la inadmisión del recurso de casación formalizado por "**ARTECOMP, S.L.**".

**CUARTO.-** La Sala señaló para votación y fallo del presente recurso, el día 26 de noviembre de 2009, en que tuvo lugar.

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. Roman Garcia Varela,

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.-** La entidad "**ARTECOMP, S.L.**" demandó por los trámites del juicio ordinario a la compañía "**AMEYAGO, S.L.**", e interesó que se dictara sentencia donde se declarara lo siguiente: a) que la relación entre las partes, concerniente al arrendamiento de los locales sitos en la calle Albarracín número 50 de Madrid y que ocupa la demandante, está regida por el contrato de 15 de enero de 1982, sujeto a la prórroga forzosa del artículo 57 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964, con las modificaciones pactadas en el documento de 20 de enero de 1986; y b) que la consignación realizada en el expediente 991/2001, seguido ante el Juzgado de Primera Instancia número 15 de Madrid, está debidamente hecha y, en consecuencia, sea cancelada la obligación de pago de las rentas correspondientes a los meses de junio a diciembre de 2001 del arrendamiento de los locales ocupados por la actora; a lo que la demandada se opuso y, además, reconvino, con la solicitud de que se acordara: a) declarar resuelto el contrato de arrendamiento celebrado el 20 de enero de 1986; b) declarar la existencia de una ocupación precarista de los pisos 1º y 2º derecha; c) declarar que ha lugar al desahucio y, por consiguiente, el derecho de "**AMEYAGO, S.L.**" a recuperar la posesión de los pisos 1º y 2º del edificio en su totalidad o, subsidiariamente, de los pisos 1º y 2º derecha, con la condena a la actora en ambos casos a desalojarlos y dejarlos libres a favor de la reconviniente, más el apercibimiento de ser lanzada en caso de incumplimiento; d) declarar el derecho de la demandante a percibir una indemnización por importe de 117.366,81 euros, o, subsidiariamente, de 58.683,40 euros; y e) condenar a la actora al pago de las costas del presente procedimiento.

El Juzgado rechazó la demanda, acogió parcialmente la reconvención, y declaró resuelto el contrato de arrendamiento celebrado el 20 de enero de 1986 por expiración de plazo, con la añadidura de que la demandante reconvinida ocupaba en precario los pisos 1º y 2º derecha y la condena a dicha parte a que dejara libre y a disposición de la reconviniente los pisos 1º y 2º izquierda y derecha de la calle Albarracín número 50, y, asimismo, con la de indemnizar a la demandada por la ocupación de los referidos locales 1º izquierda, 1º derecha, 2º izquierda y 2º derecha, en la cuantía cuya determinación exacta se hará en ejecución de sentencia, con fijación del 27 de mayo de 2001 como la de la fecha de devengo; y su sentencia fue modificada en grado de apelación por la de la Audiencia, que dictó sentencia con la desestimación del recurso de apelación interpuesto por la demandada y la aceptación parcial del formulado por la actora, para revocar la decisión de primera instancia sólo en lo referido al pago de indemnización a favor de "**AMEYAGO, S.L.**" y a cargo de "**ARTECOMP,**



**S.L.**, que se registrá por lo siguiente: 1º, respecto de los locales 1º y 2º izquierda, ocupados a título de arriendo, "**ARTECOMP, S.L.**" deberá satisfacer a "**AMEYAGO, S.L.**", desde junio de 2001 hasta octubre de 2003 (mes que se dicta la sentencia del Juzgado), la renta que fuere exigible en junio de 2001; desde noviembre de 2003 hasta el desalojo efectivo deberá pagarle el mismo importe mensual a título de indemnización por la ocupación de los locales; 2º, en cuanto a los locales 1º y 2º derecha, ocupados en precario, la actora reconvenida "**ARTECOMP, S.L.**", deberá pagar a la propietaria "**AMEYAGO, S.L.**", en concepto de indemnización por ocupación ilegítima de los locales desde la sentencia del Juzgado hasta el desalojo efectivo, la cantidad resultante conforme a lo indicado en el párrafo último, apartado B) del fundamento de derecho séptimo de esta resolución (*precisa este párrafo que "el montante de esta indemnización se obtendrá aplicando a los metros cuadrados de los locales ocupados en precario la misma cifra que se obtenga al dividir el importe de la renta por los metros cuadrados ocupados en concepto de arrendamiento y -como en el caso de la parte arrendada-, deberá abonarse hasta la puesta a disposición del propietario"*), y se absuelve a la reconvenida del pago de indemnización por el tiempo de ocupación en precario de los locales hasta la fecha de la sentencia del Juzgado; y 3º, el importe total que pueda percibir "**AMEYAGO, S.L.**", tanto por renta como por indemnización, (por la ocupación después de la sentencia de las partes cuyo arriendo se declara extinguido y en precario) no podrá exceder de 117.366,81 euros.

"**ARTECOMP, S.L.**" ha interpuesto recurso extraordinario por infracción procesal, con cobertura en el artículo 469.1 2º y 4º de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y de casación, con cobijo en el artículo 477.2 3º de esta Ley, y esta Sala, mediante auto de 13 de mayo de 2008, ha admitido ambos recursos.

#### **RECURSO EXTRAORDINARIO POR INFRACCIÓN PROCESAL .**

**SEGUNDO.**- El motivo primero de este recurso acusa la infracción del artículo 218.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en relación con los artículos 316 y 376 de dicho ordenamiento, con fundamento en que la sentencia recurrida efectúa una errónea valoración de las pruebas testifical y documental, ya que de las mismas resulta acreditada la ocupación del piso 1º izquierda por "**ARTECOMP, S.L.**" desde el año 1982, cuando don Everardo era el propietario de los inmuebles, de lo que deduce la validez del contrato de 15 de enero de 1982.

El motivo se desestima.

La recurrente parece alegar la infracción de preceptos relativos a pruebas referentes a documento público y testifical.

En primer lugar, en el motivo no existe determinación alguna de documento público en el cual se pretenda fundamentar el error en la valoración de la prueba; la única referencia a una escritura pública se realiza para poner en entredicho los razonamientos de la sentencia de instancia respecto a la entidad "*Impadisa*"; la recurrente dice que dicha sociedad no fue creada hasta 1993, por lo que difícilmente puede ser titular de un contrato de arrendamiento en el año 1982, pero olvida que "*Impadisa*", con CIF A- 28702165, que no "*Impasisa, S.L.*" con CIF B-80744725, fue constituida el 17 de junio de 1981, ante el Notario de Madrid don Martín Recarge Casanova, e inscrita en el Registro Mercantil de esta Capital Hoja 50108, y fue "*Impadisa, S.A.*", que, representada por don Everardo, quién también era representante de "*Impadisa, S.L.*", firmó los contratos de arrendamiento a que se refiere la sentencia de apelación, y fue precisamente esta compañía la que formalizó un préstamo multidivisa por importe de setecientos mil dólares con garantía hipotecaria con "*Caja de Madrid*", todos cuyos datos trascienden del documento número 2 de la contestación a la demanda, y pueden comprobarse en la inscripción 3ª.

En el motivo se hace supuesto de la cuestión al tomar como punto de apoyo apreciaciones fácticas subjetivas, en discrepancia con lo considerado en la sentencia objeto del recurso.

En cuanto a la prueba testifical, constituyen un medio probatorio cuya base y desarrollo se basa en el principio de la "*sana crítica*", lo que significa que el Juzgador puede valorarlo de la forma que crea conveniente, para estimar sus resultados en conjunto o aisladamente; dado que la sentencia recurrida realiza un análisis de las pruebas de la manera primera, sin que las meras manifestaciones de la recurrente puedan acreditar que sus razonamientos son erróneos o ilógicos, y debemos concluir que la valoración probatoria realizada por el Tribunal de apelación, deducida del acervo de circunstancias concurrentes, responde a las más elementales reglas de la coherencia jurídica y la razonabilidad.

Además, la sentencia del Juzgado considera que don Everardo ha adquirido la propiedad del inmueble en diciembre de 1985, sin que conste en autos su intervención anterior como administrador o mandatario de la propiedad, en base a lo cual considera nulo el contrato de 15 de enero de 1982 esgrimido por la actora como pilar central de su tesis, pues, de aceptarse, estaría sujeto a la prórroga forzosa de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964; la Audiencia asume lo razonado en la sentencia de primera instancia y, también, resalta lo peculiar de la posición del Sr. Everardo, cuyo testimonio cita el recurso en apoyo de su posición; en efecto, de



los documentos unidos a las actuaciones, resulta que el mencionado manejaba varias sociedades ubicadas en el inmueble de la calle Albarracín número 50, una de las cuales era la apelante, y otra "Impadisa", a la que, representada por el Sr. Everardo, "Caja Madrid" concedió un préstamo multidivisa por importe de setecientos mil euros en escritura otorgada el 13 de junio de 1992, en garantía del cual, aquél y su esposa constituyeron hipoteca sobre la finca que nos ocupa, la cual habían adquirido por compra el 18 de diciembre de 1985; la hipoteca fue ejecutada y el inmueble adjudicado a "Caja Madrid", que lo vendió a "AMEYAGO, S.L."; en el 20 de enero de 1982 está fechado el contrato de arrendamiento entre "Impadisa", como arrendataria, y don Everardo, como arrendador, pero asimismo sostiene la apelante que este documento ha quedado modificado por otro de 20 de enero de 1986, de modo que de aceptar esta tesis nos encontraríamos ante una novación por cambio de objeto, dado que el contrato de 1986 se refiere a los pisos primero y segundo izquierda, y el anterior de 1982 sólo al piso primero izquierda, es decir, que el único contrato válido es el de 1986 y no está sujeto a prórroga forzosa al serle de aplicación el artículo 9 del Real Decreto Ley 2/1985, de 30 de abril, que suprimió la prórroga forzosa para los contratos posteriores, y la Disposición Transitoria primera, apartado 2º, de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994, en cuya virtud procede el desahucio; finalmente, el contrato de arrendamiento de 20 de enero de 1986 está extendido en un impreso oficial con el número 0129316, que según informe del Ministerio de Economía, fue entregado a Tabacalera el 21 de noviembre de 1989, esto es, más de tres años y medio después de su fecha, lo que viene a reforzar la idea de que el propietario del inmueble y de las diversas sociedades ubicadas en él, el Sr. Everardo, hacía y deshacía a su antojo según le conviniera por las circunstancias de cada momento, pero sin que hubiera una situación de arriendo real, sino meramente formal y cambiante según los particularidades de cada instante.

**TERCERO.**- El motivo segundo de este recurso denuncia la transgresión del artículo 218.1 de la LEC, por la incongruencia de la resolución recurrida, pues ha declarado la nulidad del contrato de arrendamiento de fecha 15 de enero de 1982, cuando la parte demandada y reconviniendo nada accionó en tal sentido.

El motivo se desestima.

Por la demandada se excepcionó la nulidad del contrato de 15 de enero de 1982 y no ha quedado acreditado en autos que don Everardo fuera propietario del inmueble en el año 1982, porque la escritura de compra fue formalizada en 1985, sin que conste en las actuaciones que hubiera intervenido como administrador o mandatario de la propiedad, en base a lo cual se considera nulo el contrato de 15 de enero de 1982, esgrimido por la actora como pilar central de su tesis, pues, de haber sido aceptada, el contrato de arriendo estaría sujeto a la prórroga forzosa de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964.

Si lo que se pide en la contestación de la demanda es la desestimación de ésta y ello se acuerda por el Juzgado y se ratifica por la Audiencia, no existe la pretendida incongruencia.

**CUARTO.**- El motivo tercero de este recurso reprocha la vulneración del artículo 24 de la Constitución Española, debido a que la errónea valoración probatoria y la incongruencia de la Sentencia, antes indicadas, le ocasionaron indefensión.

El motivo se desestima.

La repulsa de los motivos precedentes lleva consigo el perecimiento del presente, con la conclusión de que no ha habido indefensión para la parte recurrente.

#### **RECURSO DE CASACIÓN .**

**QUINTO.**- El motivo primero de este recurso censura la interpretación del artículo 1285 del Código Civil por la sentencia de la Audiencia en relación a la doctrina jurisprudencial de esta Sala, al no considerar sujeto a la prórroga forzosa el contrato de 20 de enero de 1986, pese del contenido de sus cláusulas y de su duración indefinida pactada por las partes, contenida, entre otras, en las SSTS 20 de abril de 1993, 4 de febrero de 1992 y 14 de junio de 1994.

El motivo se desestima.

Plantea la recurrente el alcance que debe darse a la expresión "duración indefinida", contenida en el clausulado del contrato litigioso, que, a su juicio, permite inferir que la voluntad de las partes era la de someterse, en cuanto a su duración, al régimen de prórroga forzosa regulado en el artículo 57 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964, con sustento de su argumentación casacional en la existencia de jurisprudencia contradictoria de SSTS sobre la materia.

Esta Sala ha tenido ya ocasión de reiterar (entre otras, en STS de 25 de noviembre de 2008 y 10 de junio de 2009), que la temporalidad es una característica esencial del contrato de arrendamiento, por lo que la validez de este negocio jurídico es incompatible con el establecimiento de una duración indefinida.



Resulta, por tanto, plenamente rechazable la argumentación del recurrente, según la cual, en el presente caso, la Sala de instancia no ha interpretado el contrato como un conjunto orgánico, sino que ha concluido que el contrato no se encontraba sujeto a prórroga forzosa para lo que ha puesto sólo en relación el pacto de duración indefinida y el que la renta se determinara anualmente, sin embargo las partes pactaron otras cláusulas de las que se reproducen las que para la finalidad del presente recurso se consideran de interés: 1ª, el local objeto del contrato se destinará por el arrendatario exclusivamente a la actividad de Artes Gráficas (Fotocomposición); no podrá instalar elementos que no sean destinados a tal fin; 3ª, el arrendatario declara percibir en perfectas condiciones el piso, pero la propiedad le autoriza a realizar, cuantas reformas considere oportunas para el desempeño de la actividad a que se refiere el contrato, sin modificar la estructura del edificio; 4ª, la renta establecida en el presente contrato, se entiende por valor en el año 1986, por ello de común acuerdo cada año, se fijará el nuevo importe con valor desde el 1º de enero. (según el I.P.C. del I.N.E.); y 6ª, los gastos e impuestos, serán por cuenta del arrendatario.

Las alegaciones recién expuestas no alteran los razonamientos de la sentencia de instancia.

En los contratos de arrendamiento celebrados bajo la vigencia del Real Decreto Ley 2/1985, es necesario que el pacto de prórroga forzosa conste con toda claridad y sin ninguna duda; una de las novedades más importantes introducidas por el Real Decreto Ley 2/1985, respecto de la legislación arrendaticia anterior, fue precisamente la supresión del régimen de prórroga forzosa, para imperar desde su entrada en vigor, el 9 de mayo de 1985, una plena libertad a la hora de determinar la duración del contrato de arrendamiento urbano, con la desaparición, por tanto, de la renovación temporal automática, que, por imperativo legal, regulaba el artículo 57 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964, lo que lógicamente no impide que en virtud del principio de libertad contractual, consagrado en el artículo 1255 del Código Civil, las partes se sometan al referido régimen.

Por ello, se necesita examinar cuál es la intención de las partes, a fin de determinar si lo realmente querido por el arrendador y el arrendatario es someterse, en cuanto a su duración, al mentado sistema de prórroga forzosa y, en el caso que nos ocupa, la cláusula del contrato de arrendamiento referente a su duración, tras calificar ésta como indefinida, no hace ninguna referencia a una supuesta prórroga forzosa, sin que sea lo mismo la tácita reconducción prevista en dicho precepto que la prórroga forzosa de la anterior Ley de Arrendamientos Urbanos.

Además, no era intención de la recurrente defender la aplicación de la prórroga forzosa del contrato celebrado el 20 de enero de 1986, al que, por cierto, denomina "*documento*", pues considera que es una mera novación del contrato de arrendamiento suscrito el 15 de enero de 1982, cuya línea defensiva ya es planteada en el motivo primero del recurso extraordinario por infracción procesal.

Si la parte recurrente entiende, y así defiende y pide en la demanda, que el contrato que debe tenerse en consideración a los efectos de motivar aplicación de la prórroga forzosa, es del de 15 de enero de 1982, el motivo debe ser desestimado, pues no se corresponde ni con lo pedido y combatido en su escrito de demanda, y tampoco con su método de defensa concretado al contestar a la reconvenición, amén de que don Everardo no tenía facultades para figurar como arrendador, pues entonces no era propietario del inmueble, ni administrador o mandatario de los titulares del mismo.

Por ello, al plantear la recurrente su recurso de casación sobre la base de considerar aplicable la prórroga forzosa al contrato de arrendamiento de 20 de enero de 1986 (que no es lo pedido y sobre lo que no ha aportado ningún medio de prueba) supone adoptar una línea de protección diferente a aquellas que sirvieron de apoyo a sus peticiones, y al tratarse de las mismas y soportar los motivos de su recurso en peticiones diferentes de las que sirvieron de base para plantear la demanda, esa parte ha incurrido, igualmente, en causa de desestimación del recurso de casación, que no puede constituirse en una instancia nueva para conocer de reclamaciones diferentes a aquéllas de las que trae causa el escrito rector del procedimiento y en el que quedaron concretados los derechos objeto de tutela judicial.

Cuando a través de la prueba solicitada por la parte recurrida, el Ministerio de Economía ha informado que el modelo oficial en el que se ha extendido el contrato de 20 de enero de 1986 no se puso ni circulación hasta el 21 de noviembre de 1989, esto es, tres años y seis meses después de cuando se dice firmado el contrato, la recurrente no articuló explicación alguna que diera cobertura a la relación arrendaticia que había quedado en entredicho, con lo que admitió, por tanto, el fraude que había sido descubierto.

Estamos pues ante un documento ficticio, creado "*ad hoc*" para dar cobertura a unos intereses concretos, los del Sr. Everardo, que comparece como arrendador y, además, como arrendatario.

Si ha esto añadimos los diferentes y contradictorios contratos de arrendamiento formalizados por el Sr. Everardo en su propio nombre y a favor de las sociedades que el mismo maneja, puede llegarse a la conclusión de que el citado hacía y deshacía a su antojo según le conviniera por las circunstancias de cada momento, pero



sin crear relaciones de arrendamiento reales, sino meramente formales y cambiantes conforme a los intereses que, a cada instante, le resultarán beneficiosos.

Es cierto que la sentencia recurrida considera que, al solicitar ésta parte la resolución del contrato, ello implicaba que se aceptaba como válido el mismo, no obstante tal aseveración se realiza por la Audiencia al desconocer, o no tener en cuenta, que la recurrida sólo tuvo conocimiento de que el contrato de fecha 20 de enero de 1986 había sido creado en un modelo oficial que no estuvo en circulación hasta el 21 noviembre de 1989, a raíz del resultado de la prueba practicada en primera instancia, por lo que al tiempo de formular la demanda reconvenicional desconocía tan trascendente hecho y, por ello, difícilmente podía mencionarlo al realizar sus peticiones, sin embargo, al celebrar el juicio, conocida la simulación del documento, se planteó que tal hecho implicaba la inexistencia del contrato, así como, que éste podría incurrir en estafa procesal.

Por todo ello, la conclusión expresada por el Tribunal de segunda instancia en el sentido de que esta parte consideraba válido el contrato, carece de cobertura, y por haber sido estimada la reconvenición en ambas instancias, nada podía impugnar la reconviniente, por lo que lo manifestado no es un hecho nuevo, sino la consecuencia lógica de cuanto se ha expresado.

**SEXTO.-** El motivo segundo de este recurso aduce la infracción de la doctrina jurisprudencial de esta Sala sobre la interpretación del artículo 1300 del Código Civil, con indicación a la nulidad del contrato de 15 de enero de 1982, contenida, entre otras, en las SSTs de 25 de mayo de 1987, 6 de octubre de 1988, 13 de diciembre de 1989 y 22 de diciembre de 1992.

El motivo se desestima.

Se plantea aquí una cuestión nueva, como ha razonado la sentencia recurrida, no suscitada en la primera instancia, donde debió introducirse en el escrito de contestación a la reconvenición o en la audiencia previa.

Reiterada doctrina jurisprudencial impide conocer en casación de las cuestiones nuevas, que alteran el objeto de la controversia, atentan a los principios de preclusión e igualdad de partes y producen indefensión para la otra parte (entre otras, SSTs de 2 de junio y 19 de noviembre de 1999, 20 de enero de 2001 y 22 de julio de 2003).

**SÉPTIMO.-** En consecuencia, procede la desestimación de los recursos extraordinario por infracción procesal y de casación, con la condena a la parte recurrente de las costas causadas en el ambos recursos (artículos 394 y 398 de la Ley de Enjuiciamiento Civil).

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

## FALLAMOS

Que debemos declarar y declaramos no haber lugar a los recursos extraordinario por infracción procesal y de casación interpuestos por la entidad "**ARTECOMP, S.L.**" contra la sentencia dictada por la Sección Decimotercera de la Audiencia Provincial de Madrid en fecha de cuatro de marzo de dos mil cinco. Condenamos a la parte recurrente al abono de las costas ocasionadas en ambos recursos. Comuníquese esta sentencia a la referida Audiencia con devolución de los autos y rollo en su día remitidos.

Así por esta nuestra sentencia, que se insertará en la COLECCIÓN LEGISLATIVA pasándose al efecto las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos. Roman García Varela; Francisco Marin Castan; Jose Antonio Seijas Quintana. Firmado y rubricado. PUBLICACIÓN.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el EXCMO. SR. D. Roman García Varela, 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.