



Roj: **STS 2868/2012 - ECLI:ES:TS:2012:2868**

Id Cendoj: **28079110012012100265**

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

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **27/04/2012**

Nº de Recurso: **1628/2008**

Nº de Resolución: **243/2012**

Procedimiento: **CIVIL**

Ponente: **ROMAN GARCIA VARELA**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **SAP V 513/2008,**  
**STS 2868/2012,**  
**AATS 8981/2012**

## **SENTENCIA**

En la Villa de Madrid, a veintisiete de Abril de dos mil doce.

La Sala Primera del Tribunal Supremo, constituida por los Magistrados reseñados al margen, ha visto los recursos de casación y extraordinario por infracción procesal interpuestos por Fapemar, S.A., representada ante esta Sala por la Procuradora doña María Victoria Hernández Claverie, y, de casación, interpuesto por El Corte Inglés, S.A. representada ante esta Sala por el Procurador don César Berlanga Torres, contra la sentencia dictada, en fecha 29 de febrero de 2008, por la Sección Séptima de la Audiencia Provincial de Valencia, en el rollo nº 10/2008 dimanante de autos de juicio ordinario seguidos con el nº 1406/2006, ante el Juzgado de Primera Instancia nº 7 de Valencia .

## **ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.-1º.-** La Procuradora doña Lorena Layana Daza, en nombre y representación de El Corte Inglés, S.A., promovió demanda de juicio ordinario, turnada al Juzgado de Primera Instancia nº 7 de Valencia, contra Fapemar, S.A., en la que, tras alegar los hechos y fundamentos de derecho que estimó de aplicación, suplicó al Juzgado: *«...se declare resuelto el contrato de arrendamiento de local de negocio suscrito el 15 de octubre de 1977 entre Fapemar y Galerías Preciados (y en él que se subrogó El Corte Inglés) por haberse cumplido la condición resolutoria prevista en la cláusula cuarta de dicho contrato. Se condene a Fapemar a estar y pasar por la anterior declaración, procediendo al desalojo inmediato del inmueble objeto del contrato y a poner el mismo a disposición de El Corte Inglés en perfecto estado de conservación y mantenimiento. Se impondan las costas del procedimiento a Fapemar. Subsidiariamente, En el improbable supuesto de que el Juzgado considere que no se dan los requisitos para que opere la condición resolutoria prevista en el contrato de arrendamiento y, por tanto, éste se mantenga en vigor: 1.- se declare que, de acuerdo con los hechos alegados, se ha producido una excesiva onerosidad sobrevenida en la prestación que vincula a El Corte Inglés en el contrato de arrendamiento suscrito con Fapemar de fecha 15 de octubre de 1977. 2.- Conforme al pronunciamiento anterior, se modifique el contrato de arrendamiento, estableciendo como renta a abonar por Fapemar a El Corte Inglés la cantidad de novecientos noventa y cuatro mil setecientos cincuenta y dos euros (994.752 ?) anuales, con actualización anual de la renta, en más o en menos, en el mismo porcentaje en el que aumente o disminuya la tarifa que Fapemar establezca para el aparcamiento de vehículos en dicho local, condenando a Fapemar a estar y pasar por esta modificación de la relación contractual, abonando la renta en lo sucesivo conforme a estos criterios. 3.- Se impondan a Fapemar las costas procesales»* .



2º.- Admitida a trámite la demanda y emplazada la demandada, la Procuradora doña María Esperanza de Oca Ros, en nombre y representación de Fapemar, S.A., se opuso a la misma, y, suplicó al Juzgado: «...dicte en su día sentencia por la que se desestime totalmente la demanda con imposición de costas a la parte actora» .

3º.- Convocadas las partes a comparecencia previa y, no llegándose a un acuerdo entre las partes, examinadas las cuestiones planteadas y fijados los hechos controvertidos, se propusieron por las partes los siguientes medios de prueba: a) Por la parte actora: Documental y pericial. Por la demandada: Interrogatorio de parte, documental. Examinadas, admitidas las pertinentes y útiles, se señaló fecha para la celebración del juicio, que tuvo lugar con el resultado que obra en las actuaciones, quedando los autos conclusos para sentencia.

4º.- El Juzgado de Primera Instancia nº 7 de Valencia dictó sentencia, en fecha 4 de septiembre de 2007 , cuya parte dispositiva dice literalmente: «FALLO: Que desestimando la demanda formulada por El Corte Inglés, S.A. representado por la Procurador doña Lorena Layana Daza, debo absolver y absuelvo a Fapemar, S.A., representado por la Procuradora doña Esperanza de Oca Ros, de las pretensiones contra ellos deducidas en el presente juicio, todo ello, con imposición a la parte actora de las costas originadas en el mismo» .

5º.- Apelada la sentencia de primera instancia, y, sustanciada la alzada, la Sección Séptima de la Audiencia Provincial de Sevilla dictó sentencia, en fecha 29 de febrero de 2008 , cuya fallo es del siguiente tenor literal: «I) Estimamos en parte el recurso de apelación interpuesto por la representación de El Corte Inglés, S.A. contra la sentencia de fecha 4 de septiembre de 2007 dictada en los autos número 1406/06 por el Juzgado de Primera Instancia nº 7 de Valencia. II) Estimamos el interpuesto por Fapemar, S.A. contra la misma resolución. III) Estimamos en parte la demanda y determinamos que la renta que la demandada deberá abonar a la actora en la próxima anualidad será de 721.216 €. IV) Fijamos que la cuantía del procedimiento es de 17.584.000 €. V) Se confirman los restantes pronunciamientos de la sentencia de instancia. VI) No hacemos expresa condena al pago de las costas causadas en ambas instancias» .

**SEGUNDO.- 1º.-** La Procuradora doña María Esperanza de Oca Ros, en nombre y representación de Fapemar, S.A., con fecha 3 de julio 2008, interpuso recurso de casación y extraordinario por infracción procesal contra la sentencia dictada, en fecha 29 de febrero de 2008, por la Sección Séptima de la Audiencia Provincial de Valencia, en el rollo nº 10/2008 dimanante de autos de juicio ordinario seguidos con el nº 1406/2006, ante el Juzgado de Primera Instancia nº 7 de Valencia. Asimismo, por la Procuradora doña Lorena Layana Daza, en nombre y representación de El Corte Inglés, S.A., con fecha 15 de septiembre 2008 , se ha interpuesto recurso de casación contra la referida sentencia.

**2º.- Motivos del recurso de casación y extraordinario por infracción procesal interpuestos por Fapemar, S.A. :**

**a) Recurso Extraordinario por infracción procesal .** Al amparo del artículo 469.1 2º de la Ley de Enjuiciamiento Civil , por infracción de los artículos 216, 217.2 y 218, 1 y 2 de la citada Ley.

**b) Recurso de casación .** Al amparo del artículo 477.2 3º de la Ley de Enjuiciamiento Civil : 1º) Por violación de los artículos 1091 , 1281 , 1255 y 1256 del Código Civil e infracción de la doctrina del Tribunal Supremo respecto a los requisitos para la aplicabilidad de la cláusula «*rebus sic stantibus*» y en particular al requisito de la desproporción exorbitante fuera de todo cálculo. 2º) Por infracción de los artículos 1091 , 1281 , 1255 y 1256 del Código Civil e infracción de la doctrina del Tribunal Supremo respecto a los requisitos para la aplicabilidad de la cláusula «*rebus sic stantibus*» y en particular el requisito de la sobrevenencia de circunstancias radicalmente imprevisibles. 3º) Por inaplicación de los artículos 1091 , 1281 , 1255 y 1256 del Código Civil e infracción de la doctrina del Tribunal Supremo respecto a los requisitos para la aplicabilidad de la cláusula «*rebus sic stantibus*» y en particular el requisito de la subsidiariedad o ausencia de previsiones de futuro. Y, en el mismo sentido, infracción por inaplicación de la Disposición Transitoria Tercera, apartado C, nº 6, de la Ley de Arrendamientos Urbanos 29/1994 al aplicar la cláusula «*rebus sic stantibus*» en contra de lo establecido en dicha disposición transitoria.

**3º.- Motivos del recurso de casación interpuesto por El Corte Inglés, S.A. .** 1º) Con cobertura en el artículo 477.2 3º de la Ley de Enjuiciamiento Civil , por infracción de lo establecido en el artículo 1204 del Código Civil , así como la doctrina jurisprudencial relativa a la novación extintiva y los requisitos para su aplicación en general y en los casos de arrendamientos rústicos en particular. 2º) por transgresión de los artículos 1281 , 1282 y 1285 del Código Civil

4º.- El Procurador don Cesar Berlanga Torres, en nombre y representación de El Corte Inglés, S.A., presentó escrito ante esta Sala con fecha 26 de septiembre de 2008, personándose en calidad de recurrente-recurrida. La Procuradora doña Isabel Fernández Criado Bedoya, en nombre y representación de Fapemar, S.A., presentó escrito ante esta Sala con fecha 21 de octubre de 2008, personándose en calidad de parte recurrente-recurrida.

5º.- La Sala dictó auto, de fecha 10 de noviembre de 2009, cuya parte dispositiva dice literalmente: «1º) Admitir el recurso extraordinario por infracción procesal y el recurso de casación, interpuestos por la representación



procesal de Fapemar, S.A., contra la sentencia dictada, en fecha 29 de febrero de 2008, por la Audiencia Provincial de Valencia (Sección 7ª), en el rollo nº 10/2008 dimanante de los autos de juicio ordinario nº 1406/2006, del Juzgado de Primera Instancia nº 7 de Valencia. 2º) Admitir el recurso de casación, interpuesto por la representación procesal de El Corte Inglés, S.A., contra la sentencia dictada, en fecha 29 de febrero de 2008, por la Audiencia Provincial de Valencia (Sección 7ª), en el rollo nº 10/2008 dimanante de los autos de juicio ordinario nº 1406/2006, del Juzgado de Primera Instancia nº 7 de Valencia. 3º) Y entréguense copia de los escritos de interposición del recurso extraordinario por infracción procesal y de los recursos de casación formalizados, con sus documentos adjuntos, a las partes recurridas 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.-1º.-** Evacuando el traslado conferido, la Procuradora doña Isabel Fernández-Criado Bedoya (sustituida posteriormente por la Procuradora doña María Victoria Hernández Claverie), en nombre y representación de Fapemar, S.A., formuló oposición al recurso de casación interpuesto por El Corte Inglés, S.A. mediante escrito, de fecha 29 de diciembre de 2009, suplicando a la Sala: «...dicte sentencia desestimando el recurso interpuesto con imposición de costas a la parte recurrente» .

2º.- Asimismo el Procurador don César Berlanga Torres, en nombre y representación de El Corte Inglés, S.A., se opuso al recurso de casación y extraordinario por infracción procesal interpuesto por Fapemar, S.A. mediante escrito de fecha, 29 de diciembre de 2009, suplicando a la Sala: «...se dicte sentencia por la que se desestimen ambos recursos, con imposición de las costas procesales a la parte recurrente» .

**CUARTO.-** No habiendo solicitado todas las partes personadas la celebración de vista pública, ni estimándola necesaria este Tribunal, se señaló para votación y fallo del presente recurso, el día 28 de marzo de 2012, en que tuvo lugar.

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

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.-** El Corte Inglés, S.A. demandó a Fapemar, S.A., por los trámites del juicio ordinario, y alegó la procedencia de la resolución del contrato de arrendamiento de local de negocio suscrito el 15 de octubre de 1977, entre la demandada y Galerías Preciados, S.A., en el que se subrogó la actora, al haberse cumplido la condición resolutoria prevista en el mismo, según la cual si se rescindiera el derecho de superficie concedido por el Colegio Imperial de Niños Huérfanos de San Vicente Ferrer (en la actualidad, Fundación de la Comunidad Valenciana) a Galerías Preciados, lo mismo ocurriría con el contrato de arrendamiento, al entender la actora que la novación de derecho de superficie producida en el año 2002, supone su extinción y el nacimiento de otro nuevo, lo que determina la aplicación de dicha condición resolutoria respecto al arrendamiento; y, subsidiariamente, solicitó la declaración de que, de acuerdo con los hechos alegados, se ha producido una excesiva onerosidad sobrevenida en la prestación que vincula a El Corte Inglés S.A. con Fapemar S.A. y se modifique el contrato fijando como renta a abonar por la última la suma de 994.752 euros, con actualización anual en más o en menos, en el mismo porcentaje en que aumente o disminuya la tarifa que Fapemar S.A. establezca para el aparcamiento de vehículos en dicho local; a cuyos pedimentos se opuso la demandada.

El Juzgado rechazó la demanda y su sentencia fue revocada en grado de apelación por la de la Audiencia, que acogió parcialmente las peticiones del escrito inicial con la determinación de que la litigante pasiva deberá abonar a la actora la cantidad de 721.216 euros en concepto de renta en la próxima anualidad, aceptó el recurso formulado por la demandada y fijó como cuantía del procedimiento la suma de 17.584.000 euros, con la argumentación de que, tras la interpretación del contrato que vincula a las partes, la voluntad de las contratantes era la de que el derecho de arrendamiento se mantuviera mientras Galerías Preciados ostentara el derecho de superficie sobre el solar, y en cuyas obligaciones se subrogó el Corte Inglés, y a partir de estas premisas, colige que, por el contrato de marzo de 2002, no se ha extinguido el primitivo derecho de superficie, ni se han alterado sus condiciones específicas de modo que lo hayan hecho desaparecer, al entender que no estamos ante una novación extintiva, puesto que subsiste el contrato inicial, desde cuya fecha se computan los plazos de duración del derecho de superficie y las partes se limitan a prorrogar la duración del mismo y fijar el nuevo canon con su mantenimiento; y respecto a la concurrencia de los requisitos de la doctrina «*rebus sic stantibus*» , la resolución señala que, después de analizar las obligaciones asumidas inicialmente por las contratantes y los nuevos términos del contrato de marzo de 2002, estima que la gran transformación económica sufrida por España desde 1997 hasta la actualidad ha repercutido sustancialmente en las condiciones pecuniarias del contrato, con la provocación de un desequilibrio entre las prestaciones de las partes, por lo que debe buscarse la estabilidad entre el canon superficiario y el arrendaticio, y en atención a ello, estima que la renta a abonar por la demandada a la actora, por el arrendamiento de los sótanos destinados a aparcamiento, será 721.216 euros.



El Corte Inglés, S.A. ha interpuesto recurso de casación, con cobertura en el artículo 477.2 3º de la Ley de Enjuiciamiento Civil, contra la sentencia de segunda instancia; Fapemar, S.A. ha formulado recursos extraordinario por infracción procesal y de casación, al amparo de los artículos 469.1 2º y 477.2 3º, respectivamente, de esta Ley, frente la misma resolución.

#### **RECURSO DE CASACIÓN DEL CORTE INGLÉS .**

**SEGUNDO.-** El motivo primero de este recurso acusa la infracción del artículo 1204 del Código Civil y de la doctrina jurisprudencial relativa a la novación extintiva, respecto al derecho de superficie en el año 2002, se desprenden una serie de derechos y obligaciones para las partes, que resultan incompatibles con el régimen jurídico originario procedente del contrato celebrado entre el propietario y la entidad Galerías Preciados en el año 1976, lo que supone la extinción del derecho de superficie, y, consecuentemente del arrendamiento suscrito entre los litigantes.

El motivo se desestima.

La recurrente se apoya en una valoración de la prueba con conclusiones diferentes a las alcanzadas por la sentencia recurrida, que, tras analizar los hechos que han quedado plenamente acreditados, ha determinado que, mediante la escritura pública del año 2002, tuvo lugar la alteración de elementos que permiten colegir la producción de una novación modificativa, donde la actora se ha limitado a ejercer una serie de derechos, ya reconocidos en el contrato inicial de superficie, pero estas situaciones no pueden ser alteradas a través del recurso de casación, cuya función está limitada a constatar la correcta aplicación de la norma jurídica sustantiva a la cuestión de hecho tal y como fue sentada por el tribunal de instancia, amén de que esta Sala ha declarado que el concepto de novación es objeto de interpretación restrictiva y no puede declararse sólo por medio de presunciones ( STS de 29 de abril de 2005 (RC n.º 4129/1998 ), 11 de julio de 2007 (RC n.º 1980/2000 ) y 22 de mayo de 2009 (RC n.º 425/2004 ).

**TERCERO.-** El segundo motivo de este recurso denuncia la transgresión de los artículos 1281, 1282 y 1285 del Código Civil, con la alegación de que, incluso si no se considerase que la novación del derecho de superficie es extintiva, la sentencia impugnada debió acordar la resolución del arrendamiento, pues de la lectura de la cláusula cuarta del mismo se deduce que las partes no sometían la duración del arrendamiento a la existencia de un derecho de superficie cualquiera, sino de uno concreto concedido a una entidad en particular, Galerías Preciados, de modo que la desaparición de esta entidad y de las características contempladas para atar el contrato de arrendamiento al de superficie ya no concurren y, en cambio, si lo hace la causa de resolución arrendaticia.

El motivo se desestima.

Es doctrina reiterada de esta Sala que la interpretación de los contratos constituye función de los tribunales de instancia, que debe prevalecer y no puede ser revisada en casación en la medida en que se ajuste a los hechos considerados probados por aquellos en el ejercicio de su función exclusiva de valoración de la prueba, salvo cuando se demuestre su carácter manifiestamente ilógico, irracional o arbitrario; no se pueden considerar infringidas dichas normas legales cuando, lejos de combatirse una labor interpretativa abiertamente contraria a lo dispuesto en ellas o al derecho a la tutela judicial efectiva, el recurrente se limita a justificar el desacierto de la apreciación realizada por el Juzgador de instancia, con el exclusivo propósito de sustituir una hipotética interpretación dudosa por sus propias conclusiones.

En consecuencia, el único objeto de discusión a través del recurso de casación sobre la interpretación contractual, no se refiere a lo oportuno o conveniente, sino a la ilegalidad, arbitrariedad o contradicción del raciocinio lógico; por ello, salvo en estos supuestos, prevalecerá el criterio del tribunal de instancia, aunque la interpretación contenida en la sentencia no sea la única posible, o pudiera haber alguna duda razonable acerca de su acierto o su absoluta exactitud ( SSTS de 13 de junio de 2011, RC n.º 1008/2007; 4 de octubre de 2011 ).

Ninguno de los defectos descritos son apreciados en la respuesta ofrecida por la Audiencia, la cual considera plenamente acreditado que el elemento esencial del contrato de arrendamiento, la existencia del contrato de superficie sobre un solar con unas condiciones generales, subsiste sin que se haya producido una alteración sustancial.

#### **RECURSO EXTRAORDINARIO POR INFRACCIÓN PROCESAL DE FAPEMAR, S.A. .**

**CUARTO.-** El recurso extraordinario por infracción formulado se estructura en tres apartados, en el primero y el segundo se aduce la vulneración de los artículos 216, 217.2, 218.1 y 2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y, en el tercero, otra vez, la conculcación del artículo 218.2 de este ordenamiento.

Las cuestiones planteadas en los apartados se examinan conjuntamente por su unidad de planteamiento.



Esencialmente, la recurrente manifiesta que las razones observadas por la Audiencia para la determinación de la nueva renta, se fundan en circunstancias no alegadas por las partes y, también, señala que la desproporción entre el canon superficiario y la renta anual con el canon y la renta actual no ha sido valoradas correctamente por la sentencia de apelación conforme a los elementos probatorios aportados y cuando la decisión judicial considera demostrada la existencia de un desequilibrio en las prestaciones por particularidades como «*la gran transformación que ha sufrido España desde 1977*» o «*el éxito comercial*» de la zona donde está situado el inmueble, incide en una incorrecta valoración de la prueba.

En definitiva, la parte recurrente achaca a la sentencia de instancia infracciones relativas a las normas procesales reguladoras de las sentencias y defectos en la valoración probatoria.

Los motivos del recurso se desestiman.

La exigencia constitucional de motivación no impone una respuesta pormenorizada, punto por punto, a cada una de las alegaciones de los litigantes, sino que la respuesta judicial esté fundada en Derecho y que se anude con los extremos sometidos por las partes a debate ( STC 101/92, de 25 de junio ), de manera que sólo una motivación que, por arbitraria, deviniese inexistente o extremadamente formal, quebrantaría el artículo 24 de la Constitución ( STC 186/92, de 16 de noviembre ).

La motivación de la resolución nada tiene que ver con el acierto o desacierto de la argumentación y procede distinguir, en relación con la valoración probatoria, la falta de motivación o la motivación insuficiente -situada en el requisito procesal y exigencia constitucional de la motivación- del error en la valoración de la prueba, que es un tema ajeno a aquéllas ( SSTS de 31 de enero de 1912 , 9 de marzo de 2010 y 8 de julio de 2009 ).

Desde la óptica del contenido de los dos párrafos precedentes, la sentencia impugnada cumple la exigencia de motivación impuesta por el artículo 218 de la Ley de Enjuiciamiento Civil .

En realidad, la argumentación del motivo está fundada en los diversos resultados que se obtendrían con una valoración probatoria diferente a la expresada por la sentencia recurrida, donde fue examinada la documental obrante en las actuaciones y, asimismo, realizado su análisis conjunto para alcanzar soluciones concretas; frente a ello, la recurrente insiste en que no se han apreciado adecuadamente los diferentes medios por ella aportados, lo que ha llevado a la Audiencia no solo a respuestas no ajustadas a la realidad, sino, además, a entender como acreditados hechos que no fueron objeto de comprobación; en definitiva, el motivo queda centrado en un defectuoso tratamiento probatorio, que, sin embargo, no revela la supuesta falta de motivación en la que se sustenta.

La falta de motivación y la vulneración del principio dispositivo aludidas por la recurrente en relación con los argumentos ofrecidos por la sentencia, se asientan en la discrepancia con las conclusiones de la Audiencia para fijar una nueva cantidad de renta y, asimismo, la alegación de un error en la valoración probatoria, cuando, para ello, es preciso concretar qué medio acreditativo ha sido vulnerado y en relación a cual de los preceptos reguladores de la prueba se ha producido la infracción, lo que no se efectúa en los motivos, donde siquiera se cita un precepto de la Ley de Enjuiciamiento Civil sobre esta materia.

Esta Sala ha declarado con reiteración que la valoración probatoria solo excepcionalmente tiene acceso a su examen, a través del recurso extraordinario por infracción procesal, si existe un error patente o arbitrariedad o se ha producido la infracción de una norma tasada de valoración de prueba y, todo ello, con cobertura en el artículo 469.1 4º de la referida Ley (aparte de otras, SSTS de 30 de junio y 6 de noviembre de 2009 ).

En definitiva, la recurrente alude a la falta de motivación, la vulneración del principio dispositivo y la omisión de congruencia, que tampoco es apreciada al existir correlación o armonía entre las pretensiones de los litigantes oportunamente deducidas en el pleito y el fallo de la sentencia, para ofrecer soluciones relativas a un aumento de la renta inferior al solicitado por la demandante, a un error en la valoración de la prueba sin la determinación del precepto que permita conocer sobre que medio probatorio se ha producido el error o si se ha vulnerado una norma tasada de valoración probatoria.

#### **RECURSO DE CASACIÓN DE FAPEMAR, S.A. .**

**QUINTO.-** Los tres motivos de este recurso -el primero, acusa la infracción de los artículos 1091 , 1281 , 1255 y 1256 del Código Civil y la existencia de interés casacional por oposición a la jurisprudencia del Tribunal Supremo respecto a los requisitos necesarios para la aplicabilidad de la cláusula «*rebus sic stantibus*», contenida en las sentencias de esta Sala de 1 de marzo de 2007 , 18 de enero de 1996 , 4 de febrero de 1994 , 24 de junio de 1993 y 8 de julio de 1991 , que requiere una alteración extraordinaria de las circunstancias en el momento de cumplir el contrato en relación con las concurrentes en el de celebración, una desproporción exorbitante de las prestaciones que ello acontezca con la sobrevenida de circunstancias imprevisibles y que se carezca de otro medio para remediar el perjuicio o ausencia de previsiones revisorías de futuro, con



la negativa de que se haya producido una «desproporción exorbitante fuera de todo cálculo», pues el canon superficiario, en la fecha de celebración del contrato, no es el indicado por la sentencia; el segundo, denuncia la transgresión de idénticos preceptos y de la jurisprudencia en relación con el requisito de la «sobrevenida de circunstancias radicalmente imprevisibles», pues el hecho de la efectividad de un notable incremento del coste de la vida no puede calificarse de circunstancia imprevisible; y el tercero, aduce la infracción de los artículos 1091, 1281, 1255 y 1256 del Código Civil y la Disposición Transitoria tercera, apartado c), número 6, y de la regla 6a, de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994, y de la doctrina antes citada en lo concerniente al requisito de la subsidiariedad o ausencia de previsiones de futuro, pues en el caso existe una cláusula de revisión contractual y un mecanismo legal para la actualización de la renta- se examinan conjuntamente por su unidad de planteamiento y se estiman.

La recurrente ha alegado que la Audiencia, con vulneración de los preceptos del Código Civil, que consagran el principio de autonomía de la voluntad de las partes, y la interpretación literal del contrato donde se plasma una cláusula de actualización de la renta, ha aplicado la cláusula «*rebus sic stantibus*», para dar un alcance y un contenido al convenio distinto a la voluntad de las partes contenida en la relación que les une, sin que concurren las circunstancias extraordinarias exigidas por la jurisprudencia de esta Sala, que permite su aplicación y, con ello, la alteración de un elemento esencial en el concierto suscrito por las partes, cual es la determinación de la cuantía de renta a la que debe hacer frente el arrendatario.

Los presupuestos exigidos por la jurisprudencia de esta Sala, para llevar a cabo una revisión de un contrato en aplicación del principio general contenido de la cláusula «*rebus sic stantibus*», aluden a una alteración de las circunstancias entre el momento de la perfección del contrato y el de consumación, desproporción que ha de ser exorbitante entre las prestaciones de las partes, que se produjo por un riesgo imprevisible y, por último, la subsidiariedad por no haber otro remedio (SSTS de 20 de noviembre de 2009 y 21 de febrero de 2012); si tienen lugar todas estas circunstancias, la aplicación de la referida cláusula no producirá la extinción del contrato, sino a su modificación.

La sentencia traída a casación considera que el desequilibrio de las prestaciones se aprecia por la gran transformación económica sufrida por España desde que se firmó el contrato en 1977 hasta la actualidad, así como por la larga duración del contrato de arrendamiento; expone el beneficio mutuo de las actividades comerciales que ejercen ambas partes, el aumento del volumen de negocio y el éxito comercial que ha sufrido la zona donde se encuentra el aparcamiento arrendado; y, en base a estos argumentos, califica las estipulaciones de actualización de la renta contenidas en el contrato como obsoletas y estima que, dada la modificación operada en el contrato de superficie entre la demandante y la propietaria del suelo, con un importante aumento del canon superficiario, aparece un desequilibrio entre sus prestaciones que le faculta para alterar la obligación principal del arrendatario, como es el pago de la renta.

Sin alterar estos elementos que han quedado probados (la transformación económica del país, el mayor canon a que debe hacer frente el superficiario y el aumento del volumen de negocio), la recurrente considera que ninguno de ellos constituye alguno de los presupuestos exigidos para la aplicación de la cláusula «*rebus sic stantibus*».

Esta Sala entiende que el transcurso del tiempo en contratos de tan prolongada duración como son los de arrendamiento, y la transformación económica de un país, producida, entre otros motivos, por dicho devenir, no puede servir de fundamento para el cumplimiento de los requisitos requeridos por la jurisprudencia para llegar a la existencia de un desequilibrio desproporcionado entre las prestaciones fundado en circunstancias imprevisibles, pues las circunstancias referidas no pueden tener tal calificación; en efecto, el contrato suscrito por los litigantes, en previsión, ya desde su inicio, de la gran duración del arrendamiento, contiene cláusulas de actualización de renta y, con la objetivo de evitar los desequilibrios desproporcionados derivados de la duración de los contratos de arrendamiento en general, la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994 integra normas de actualización de renta, como indica la demandada en este recurso.

En definitiva, la desproporción en que la Audiencia argumenta su decisión no se funda en circunstancias imprevisibles, en mayor medida cuando otra de las posiciones sostenidas en la instancia para apreciar dicha desmesura se apoya en el mayor canon que la demandante abona por su derecho de superficie, cuya circunstancia que, si bien puede beneficiar a la demandada, se debe a la voluntad de la actora expresada libremente cuando decide alterar los términos de su derecho de superficie con el propietario del terreno, hecho en el que no intervino el arrendatario.

Como remate, esta Sala determina que no se han producido circunstancias imprevisibles para una desproporción en las prestaciones de las partes, las cuales sin atender a su voluntad libremente expresada, provoquen la alteración de una de las prestaciones esenciales del contrato por ellas suscrito.



**SEXTO.-** Como consecuencia de lo razonado, al estimarse fundado el recurso de casación, de conformidad con lo establecido en el artículo 487.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, debe casarse la resolución recurrida y resolver sobre el caso y declarando lo que corresponda según los términos en que se hubiere producido la contradicción jurisprudencial, lo que se traduce en la confirmación de la sentencia de primera instancia, con la desestimación de la demanda.

Además debe reiterarse como doctrina jurisprudencial que la posibilidad de revisión de un contrato con aplicación del principio general de la cláusula «*rebus sic stantibus*» exige los requisitos de alteración de las circunstancias entre el momento de la perfección del contrato y el de consumación, desproporción exorbitante entre las prestaciones de las partes, que ha de haberse producido por un riesgo imprevisible y la subsidiaridad por no haber otro remedio.

**SÉPTIMO.-** En cuanto a las costas, procede imponer a la parte actora las de la primera instancia, sin hacer especial imposición de las costas de la apelación.

Las costas derivadas del recurso de casación formalizado por El Corte Inglés S.A., se imponen a esta parte, al haber sido íntegramente desestimado.

Las costas del recurso extraordinario por infracción procesal se imponen a la parte que lo ha formalizado, Fapemar S.A., mientras que las derivadas del recurso de casación formalizado por Fapemar S.A., no se imponen a ninguna de las partes, todo ello conforme a lo dispuesto en los 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

Debemos acordar lo siguiente:

**1º.-** La desestimación del recurso de casación formalizado por El Corte Inglés S.A., contra la sentencia dictada el veintinueve de febrero de dos mil ocho por la Sección Séptima de la Audiencia Provincial de Valencia, en el rollo de apelación número 10/2008.

**2º.-** La desestimación del recurso extraordinario por infracción procesal formalizado por Fapemar S.A. contra dicha sentencia.

**3º.-** La estimación del recurso de casación formalizado por Fapemar S.A. contra la mentada sentencia, que queda sin efecto y, en su lugar confirmamos la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia nº 7 de Valencia en fecha 4 de septiembre de 2007.

**4º.-** Reiterar como doctrina jurisprudencial que la posibilidad de revisión de un contrato, con aplicación del principio general de la cláusula «*rebus sic stantibus*», exige los requisitos de alteración de las circunstancias entre el momento de la perfección del contrato y el de consumación, desproporción exorbitante entre las prestaciones de las partes, lo que ha de haberse producido por un riesgo imprevisible y la subsidiaridad por no haber otro remedio.

**5º.-** La imposición a El Corte Inglés de las costas causadas en la primera instancia y las derivadas del recurso de casación por ella formalizado; la imposición a Fapemar, S.A. de las costas procesales del recurso extraordinario por infracción procesal por ella formalizado, sin hacer especial pronunciamiento de las causadas en la apelación y en el recurso de casación.

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. Francisco Marin Castan; Jose Antonio Seijas Quintana; Francisco Javier Arroyo Fiestas; Roman Garcia Varela; Xavier O'Callaghan Muñoz. Firmado y rubricado. PUBLICACIÓN.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el EXCMO. SR. D. Roman Garcia 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.