



Roj: **STS 333/2016 - ECLI:ES:TS:2016:333**

Id Cendoj: **28079110012016100027**

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

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **28/01/2016**

Nº de Recurso: **2773/2013**

Nº de Resolución: **6/2016**

Procedimiento: **Casación**

Ponente: **EDUARDO BAENA RUIZ**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **SAP B 6803/2013,**  
**STS 333/2016**

## **SENTENCIA**

En la Villa de Madrid, a veintiocho de Enero de dos mil dieciséis.

La Sala Primera del Tribunal Supremo, integrada por los Magistrados al margen indicados ha visto el recurso de casación interpuesto contra la sentencia dictada el 20 de junio de 2013 por la Sección Decimotercera de la Audiencia Provincial de Barcelona, en el rollo 486/2012, dimanante del juicio verbal de desahucio tramitado en el Juzgado de Primera Instancia nº 5 de Rubí.

Ha comparecido ante esta Sala en calidad de parte recurrente LIDL Supermercados, SAU, representada por el procurador don Gustavo Gómez Molero.

Ha comparecido en calidad de parte recurrida Eustasio García, SL, representado por la procuradora doña Carmen Moreno Ramos.

## **ANTECEDENTES DE HECHO**

### **PRIMERO. Tramitación en primera instancia.**

1. La procuradora de los Tribunales doña Mercedes París Noguera, en nombre y representación de la entidad mercantil LIDL Supermercados SAU, formuló demanda de resolución de contrato de arrendamiento de uso distinto del de vivienda y desahucio por expiración del plazo, contra la mercantil Eustasio García, SL, suplicando al Juzgado:

«...dicte sentencia por la que, estimando íntegramente la demanda, declare resuelto el contrato de arrendamiento celebrado con fecha 1 de febrero de 2002 sobre el local de negocio sito en el Centro Comercial de Rubí, calle Penedés nº 7, por finalización del plazo contractual y, en consecuencia, condene a Eustasio García SL a desalojar dicho punto de venta en la forma acordada en el apartado 4, párrafo 1 de la Estipulación Decimosexta del citado contrato, con apercibimiento de lanzamiento si no lo verifica, todo ello con expresa condena en costas.»

2. Mediante Decreto se señaló el día 26 de enero de 2012 la celebración de la vista, compareciendo ambas partes. La parte demandante se ratificó en la demanda y propuso como prueba la documental. La parte demandada se opuso a la demanda proponiendo igualmente prueba documental.

3. El Juzgado de Primera Instancia nº 5 de Rubí, dictó sentencia el 30 de enero de 2012, cuya parte dispositiva es del siguiente tenor literal:

«Que desestimo íntegramente la demanda formulada por la parte demandante contra Eustasio García SL, y en consecuencia la absuelvo de los pedimentos contra ella deducidos.»



Todo ello con imposición de costas a la parte demandante.»

#### **SEGUNDO. Tramitación en segunda instancia.**

4. Contra la anterior resolución interpuso recurso de apelación la representación procesal de Supermercados LIDL SAU, correspondiendo su tramitación a la Sección Decimotercera de la Audiencia Provincial de Barcelona, que dictó sentencia el 20 de junio de 2013, con la siguiente parte dispositiva:

«Desestimando el recurso de apelación formulado por la representación procesal de LIDL Supermercados, SAU contra la sentencia de fecha 30 de enero de 2012 dictada en el juicio verbal nº 781/2009 del Juzgado de 1ª Instancia nº 5 de Rubí, se confirma íntegramente dicha resolución, con expresa imposición a la recurrente de las costas de la apelación.»

#### **TERCERO. Interposición del recurso de casación.**

5. contra la anterior resolución interpuso recurso de casación la representación procesal de LIDL Supermercados SA, con base en un único motivo por la infracción del artículo 477.2.3º LEC, la infracción de los artículos 1282, 1283, 1284, 3 y 7 del Código Civil .I.

6. La Sala dictó Auto el 27 de mayo de 2015, cuya parte dispositiva es del siguiente tenor:

«1º) ADMITIR EL RECURSO DE CASACIÓN interpuesto por la representación procesal de LIDL SUPERMERCADOS SLU, contra la sentencia dictada, con fecha 20 de junio de 2013, por la Audiencia Provincial de Barcelona (Sección 13ª, en el rollo de apelación nº 781/2009 del Juzgado de Primera Instancia nº 5 de Rubí.»

7. La representación procesal de la entidad mercantil Eustasio García SL, formuló oposición al recurso interpuesto de contrario, alegando los hechos que estimó oportunos.

8. No habiendo solicitado ambas partes la celebración de vista pública, se señaló para votación y fallo del recurso, el día 5 de enero del presente año en que ha tenido lugar.

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. **Eduardo Baena Ruiz**, Magistrado de Sala

#### **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

##### **Resumen de Antecedentes.**

**PRIMERO.-** Son hechos relevantes de la instancia para la decisión del recurso los que a continuación se exponen:

1. La representación procesal de LIDL Supermercados SAU presentó el día 23 septiembre de 2009 demanda de resolución de contrato de arrendamiento de uso distinto de vivienda y desahucio por expiración del plazo, contra Eustasio García, relativo al inmueble sito en la calle Penedés nº 7 de Rubí.

2. Tal inmueble fue objeto de contrato de subarriendo de local de negocio suscrito entre las partes el 1 de febrero de 2002.

3. En este contrato se incluía no sólo ese local sino también otros tres puntos de venta objeto del mismo, sitios en Terrassa, Sabadell y Castelldefels.

4. El Juzgado de Primera Instancia dictó sentencia desestimatoria de la demanda el 30 de enero 2012, argumentando, con cita de la sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona, Sección 13ª, de fecha 22 de febrero 2011, que el contrato de 1 de febrero de 2002 tiene un objeto único pluriobjetivo sobre 4 puntos de venta, por lo que no es posible la resolución del contrato sobre un único punto, como se pretende en el presente litigio.

5. Contra la anterior sentencia interpuso recurso de apelación la representación procesal de la parte demandante, correspondiendo su conocimiento a la Sección Decimotercera de la Audiencia Provincial de Barcelona que dictó sentencia el 20 de junio de 2013 desestimatoria del recurso.

6. Tras una exposición sobre la interpretación de los contratos, con citas jurisprudenciales, recogió aquélla el contenido de las cláusulas relevantes del contrato de 1 de febrero de 2002 en los siguientes términos:

(i) En la estipulación primera del contrato de subarriendo se pacto que el objeto del contrato son los cuatro puntos de venta del Anexo I, en Terrasa, Sabadell, Rubí y Castelldefels, y no solo el punto de venta de Rubí que es objeto de la acción ejercitada.



(ii) En la estipulación quinta se pacto una renta durante el primer año de 5.802 ? al mes, en contraprestación por todos los locales subarrendados, añadiendo el párrafo cuarto que, en cualquier caso, la renta resultante se entenderá siempre "como una unidad sin poder en ningún caso fraccionarse o desglosarse"

(iii) En el párrafo tercero de la estipulación quinta únicamente se prevé la posibilidad de ampliación del contrato a otros nuevos locales con el incremento de la renta correspondiente, pero no la posibilidad de reducción del objeto del contrato, por la voluntad de una sola de las partes, lo cual supondría una novación del contrato, para lo que sería preciso el consentimiento de ambas partes, de acuerdo con los artículos 1204 , 1256 y 1258 del Código Civil .

7. De todo ello extrae la sentencia de apelación la conclusión de que la intención de las partes fue la de concertar un solo contrato de subarriendo, con un único objeto, integrado por los cuatro puntos de venta, con una renta única para los cuatro locales, por lo que no es posible el ejercicio de la acción de extinción por expiración del plazo pactado referida a uno solo de los cuatro locales que integran el objeto único pluriobjetivo del contrato de subarriendo.

8. La representación procesal de LIDL Supermercados SAU interpuso contra la anterior sentencia recurso de casación en virtud de la previsión del artículo 471 en relación al 477.2.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil , por presentar la resolución del mismo interés casacional y asimismo recurso extraordinario por infracción procesal, ex artículo 481 en relación al 469.4 de la LEC .

9. Se desistió por la parte el recurso extraordinario por infracción procesal y la Sala por Auto de 27 de mayo de 2015 admitió el recurso de casación que, tras el oportuno traslado, fue impugnado por la parte recorrida.

### **Recurso de Casación**

#### **SEGUNDO. Motivo Único. Enunciación y Planteamiento.**

Se denuncia, al amparo del artículo 477.2.3º LEC , la infracción de los artículos 1282 , 1283 , 1284, 3 y 7 del Código Civil .

En el desarrollo argumental del motivo alega que, como práctica comercial y por motivos prácticos, se documentaron diferentes contratos en un solo documento, pero sin que eso implicara ni la existencia de un previo contrato mercantil diferente ni tampoco la existencia de contratos "pluriobjetivos".

Además aduce, en apoyo del motivo, que basta con contemplar la cláusula vigésimoprimera del contrato para entender que se refiere a la competencia territorial de los juzgados donde radique cada inmueble, lo que obviamente imposibilita una acción de desahucio pluriobjetiva.

Finalmente hace alusión a la existencia de jurisprudencia contradictoria de Audiencias Provinciales. Argumenta que, entre las mismas partes y en relación a contratos similares, se han dictado numerosas sentencias de Audiencias Provinciales en las que se resuelve de acuerdo con Audiencia Provincial de Valencia, Sección undécima, de fecha 31 de marzo de 2011 en las que se sienta el principio de la individualidad del arrendamiento de cada uno de los puntos de venta que Eustasio García, SL tenía instalados en los supermercados LIDL, por lo que cabría, tal como solicitaba la resolución contractual en relación a uno solo de los locales.

Cita también la sentencia de la Audiencia Provincial de Tarragona de 1 de octubre de 2013 , la de la Audiencia Provincial de Palma de Mallorca de 21 mayo 2012, de 9 de abril de 2013 y 17 de abril de 2013.

#### **TERCERO. Decisión de la Sala.**

1. Tal como viene formulado el motivo del recurso de casación este se contrae a la interpretación del contrato suscrito entre las partes el 1 de febrero de 2002.

Consecuencia de lo anterior, y teniendo en cuenta las funciones propias de la casación, es que no quepa confundir la interpretación de este contrato con la que los Tribunales hayan efectuado de otros celebrados entre las mismas partes, cuyos contenidos se ignoran y, además, no son objeto de este litigio.

De otra parte, tampoco cabe oponer consecuencias de orden negativo para la ejecución de la sentencia recurrida por decisiones recaídas en otros litigios, a salvo que se hubiese alegado, y no es el caso, la excepción de cosa juzgada.

Cuestión esta que habrán de decidir los Tribunales que conozcan de la ejecución de las sentencias que ellos hubiesen dictado.

2. La sentencia de 4 noviembre 2014, Rc. 2841/2012 , recogiendo la jurisprudencia sobre esta cuestión, declaraba que: «Hay que decir que constituye doctrina consolidada que la interpretación de los contratos es



función de los tribunales de instancia, de tal manera que la realizada por estos ha de prevalecer y no puede ser revisada en casación en la medida en que se ajuste a los hechos considerados probados por aquella en el ejercicio de su función exclusiva de valoración de la prueba, salvo cuando se demuestre su carácter manifiestamente ilógico, irracional o arbitrario, sin que haya lugar a considerar infringidas las normas legales sobre interpretación de los contratos cuando, lejos de combatirse una labor hermenéutica abiertamente contraria a lo dispuesto en dichas normas o al derecho a la tutela judicial efectiva -por prescindir de las reglas de la lógica racional en la sentencia de las premisas, en la elaboración de las inferencias o en la obtención de las conclusiones-, el recurrente se limita en su recurso a justificar el desacierto de la apreciación -inherente a la labor interpretativa- realizada por el tribunal de instancia, con exclusivo propósito de sustituir una hipotética interpretación dudosa por sus propias conclusiones al respecto ya que también e ha dicho reiteradamente por la jurisprudencia que lo discutible no es lo oportuno o conveniente, sino la ilegalidad, arbitrariedad o contradicción del raciocinio lógico, siendo así que en estos casos deberá prevalecer el criterio del tribunal de instancia por no darse esa abierta contradicción aunque la interpretación acogida en la sentencia no sea la única posible, o pudiera haber alguna duda razonable acerca de su acierto o sobre su absoluta exactitud ( SSTS, entre las más recientes, de 5 de mayo de 2010 [ RC n.º 699/2005 ], 1 de octubre de 2010 [ RC n.º 633/2006 ] y 16 de marzo de 2011 [ RC n.º 200/2007 ]). La sentencia de esta Sala de fecha 29 de febrero de 2012 (recurso de casación n.º 495/2008 ), recoge esta doctrina que establece que salvo supuestos excepcionales no se permite revisar la interpretación del contrato, ya que otra cosa supone convertir la casación en una tercera instancia, alejada de la finalidad que la norma asigna al Tribunal Supremo como órgano jurisdiccional superior en el orden civil consistente, como recoge el preámbulo del acuerdo de esta Sala sobre criterios de admisión de 30 de diciembre de 2011, en la unificación de la aplicación de la ley civil y mercantil.»

Se mencionaba en la misma línea doctrinal la sentencia de 7 de noviembre de 2013 y se añadía que este mismo criterio es aplicable a la calificación contractual y la determinación del fin jurídico que se pretende en el contrato ( sentencia n.º 458/2007, de 9 mayo, recurso n.º 2097/2000 ).

Así se ha venido reiterando en posteriores sentencias de 19 de noviembre 2014, Rc. 1227/2013 , 8 de abril de 2015, Rc. 404/2013 .

**3.** Una vez expuesta la anterior consideración conviene matizarla en los términos que recogía la sentencia de 25 de junio de 2015, Rc. 2868/2013 .

A saber:

(i) La jurisprudencia ( sentencias 294/2012, de 18 mayo , y 27/2015 de 29 de enero ) al abordar el sentido de las reglas legales de interpretación de los contratos afirma que: El principio rector de la labor de interpretación del contrato es la averiguación o búsqueda de la voluntad real o efectivamente querida por las partes. Esta búsqueda de la intención común de las partes se proyecta, necesariamente, sobre la totalidad del contrato celebrado, considerado como una unidad lógica y no como una mera suma de cláusulas, de ahí que la interpretación sistemática (1285 CC) constituya un presupuesto lógico-jurídico de esta labor de interpretación.

No obstante, el sentido literal, como criterio hermenéutico, es el presupuesto inicial, en cuanto que constituye el punto de partida desde el que se atribuye sentido a las declaraciones realizadas, se indaga la concreta intención de los contratantes y se ajusta o delimita el propósito negocial proyectado en el contrato.

Cuando los términos son claros y no dejan duda alguna sobre la intención de los contratantes, la interpretación literal no sólo es el punto de partida sino también el de llegada del fenómeno interpretativo, e impide que, con el pretexto de la labor interpretativa, se pueda modificar una declaración que realmente resulta clara y precisa. A ello responde la regla de interpretación contenida en el párrafo primero del art. 1281 CC ("si los términos de un contrato son claros y no dejan duda sobre la intención de los contratantes, se estará al sentido literal de sus cláusulas ").

Pero, en otro caso, la interpretación literal también contribuye a mostrar que el contrato por su falta de claridad, por la existencia de contradicciones o vacíos, o por la propia conducta de los contratantes, contiene disposiciones interpretables, de suerte que la labor de interpretación debe seguir su curso, con los criterios hermenéuticos a su alcance ( 1282 - 1289 CC) para poder dotar a aquellas disposiciones de un sentido acorde con la intención realmente querida por las partes y con lo dispuesto imperativamente en el orden contractual.

(ii) Se habrá de decidir, por tanto, con tales normas hermenéuticas, en primer lugar si se debe respetar la interpretación que ha hecho el Tribunal de apelación del contrato en cuestión y, si la Sala no la considerase razonable y lógica habrá de abordar si la que corresponde se compadece con la pretendida por la parte recurrente.

**4.** La interpretación que hace la sentencia recurrida no se considera, en principio, ni ilógica ni irrazonable.



Afirma que el objeto del contrato fue todos los locales en su conjunto y no individualizadamente, y si se atiende a la estipulación primera, que hace mención al objeto del contrato, se constata que así es, pues considera como tal, en plural, "puntos de venta".

Añade que en la estipulación quinta, relativa a la renta, se pactó una renta única de 5802 ? por todos los locales, sin individualización entre ellos, lo que venía a confirmar el párrafo cuarto de la estipulación al incluir que "en cualquier caso la renta resultante se entenderá siempre como una unidad sin poder en ningún caso fraccionarse o desglosarse".

Basta con su lectura para apreciar que así es.

Es cierto que en el párrafo tercero de esta estipulación quinta se prevé la ampliación del contrato a otros nuevos locales con el incremento de la renta correspondiente, pero también lo es, como sostiene el Tribunal de apelación, que no contempla la reducción del objeto del contrato por la voluntad de una sola de las partes, inferencia esta interpretativa lógica y razonable.

5. A ello puede añadirse que la fianza (estipulación octava) también es única y no individualizada por local, y la misma conclusión, en términos de globalidad, puede deducirse de las obligaciones y derechos que prevé la estipulación decimoquinta relativa a obras en el local comercial y traslado del punto de venta, sobre todo atendiendo al párrafo tercero.

6. Es cierto que una lectura conjunta de la estipulación decimosexta induce a pensar en supuestos en que la resolución del contrato contemplaría un solo punto de venta y no todos ellos, y precisamente se compadecería tal conclusión con el contenido de la estipulación vigesimoprimerasobre jurisdicción competente en la que tanto incide la parte recurrente como de gran relevancia.

Ahora bien, cuando la resolución del contrato sea por el transcurso del plazo de duración pactado, el párrafo primero de la cláusula decimosexta la contempla en singular, y ese supuesto es el que aquí se enjuicia; por lo que la interpretación que hace la sentencia recurrida se considera correcta y en sintonía con la sentencia que más tarde dictó esta Sala el 26 de noviembre de 2014, Rc. 3086/2012 , a la que hace referencia la parte recurrida, y que por su fecha es evidente que no pudo citar el Tribunal de apelación ni la recurrente de este recurso.

El motivo se desestima

**CUARTO.** Conforme a lo dispuesto en los artículos 394.1 y 398.1 de la LEC , procede imponer las costas del recurso a la parte recurrente, que perderá, además, el depósito constituido para recurrir.

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

## FALLAMOS

1. Desestimar el recurso de casación interpuesto por LIDL Supermercados, SAU, contra la sentencia dictada el 20 de junio de 2013 por la Sección Decimotercera de la Audiencia Provincial de Barcelona, en el rollo 486/2012 , dimanante del juicio verbal de desahucio tramitado por el Juzgado de Primera Instancia nº 5 de Rubí.

2. Declarar la firmeza de la sentencia recurrida

3. Imponer a la parte recurrente las cosas del recurso, con pérdida del depósito constituido para recurrir.

Así por esta nuestra sentencia, que se insertará en la COLECCIÓN LEGISLATIVA pasándose al efecto las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos .- Firmado y Rubricado. - **Francisco Marin Castan .- Jose Antonio Seijas Quintana.-Antonio Salas Carceller .- Francisco Javier Arroyo Fiestas.- Eduardo Baena Ruiz .- Fernando Pantaleon Prieto Xavier O'Callaghan Muñoz.-** PUBLICACIÓN.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el EXCMO. SR. D. **Eduardo Baena Ruiz** , 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 Letrado/a de la Administración de Justicia de la misma, certifico.