



Roj: **STS 1626/2016 - ECLI:ES:TS:2016:1626**

Id Cendoj: **28079110012016100230**

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

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **12/04/2016**

Nº de Recurso: **595/2014**

Nº de Resolución: **239/2016**

Procedimiento: **Casación**

Ponente: **XAVIER O'CALLAGHAN MUÑOZ**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **SAP PO 29/2014,**
STS 1626/2016

SENTENCIA

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

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 Audiencia Provincial de Pontevedra (Sección 6.ª) con sede en Vigo, en el rollo de apelación n.º 623/2012, dimanante del procedimiento de juicio verbal, sobre desahucio por expiración del plazo de la relación arrendaticia, n.º 830/2011 del Juzgado de Primera Instancia n.º 14 de Vigo; cuyo recurso fue interpuesto por el procurador don Argimiro Vázquez Guillén, en nombre y representación de Curtidos Blanco, S.A.; siendo parte recurrida el procurador don Evencio Conde de Gregorio, en nombre y representación de Gran Vía-Urzaiz, S.L.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO .- La procuradora doña María Paz Barreras Vázquez, en nombre y representación de Gran Vía-Urzaiz, S.L. interpuso demanda de juicio verbal sobre desahucio por expiración del plazo de la relación arrendaticia, contra Curtidos Blanco, S.A y alegando los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación, terminó suplicando al Juzgado dicte sentencia por la que:

«Declare la **EXTINCIÓN** del contrato de arrendamiento del local comercial Bajo Centro y la oficina n.º 10 del entresuelo, calle Urzaiz 48 (esquina Gran Vía 2), Vigo, de fecha 25 de septiembre de 1985 (con efectos administrativos a partir del 1 de octubre de 1985), por expiración del plazo contractual el pasado 1 de octubre de 2011, declarando haber lugar al **DESAHUCIO** de CURTIDOS BLANCO, S.A., con la advertencia de que tendrá lugar su lanzamiento si no procede a su desalojo, señalando día y hora para el mismo; Subsidiariamente, y para el caso de que la anterior petición principal no fuera estimada, declare que la duración máxima que CURTIDOS BLANCO, S.A. puede imponer al arrendador del contrato de arrendamiento del local comercial Bajo Centro y la oficina n.º 10 del entresuelo, calle Urzaiz 48 (esquina Gran Vía 2), Vigo, de fecha 25 de septiembre de 1985 (con efectos administrativos a partir del 1 de octubre de 1985) es de treinta años, esto es, hasta el 25 de septiembre de 2015 (con efectos administrativos del 1 de octubre de 2015). Haga, tanto en el caso de la petición principal como de la subsidiaria, especial imposición de costas a la demandada».

SEGUNDO .- Se señaló para la vista del juicio verbal el día 13 de febrero de 2012 que se celebró con el resultado que consta en autos en el que los demandados se opusieron a la demanda. La demandante modificó el suplico de la demanda e interesó que el procedimiento se convierta en ordinario, lo que se acordó en el mismo acto. La parte demandada presentó por escrito la contestación a la demanda con el suplico por la que se declare se dicte sentencia:



«Desestimando la demanda y se absuelva a mi representada de sus pedimentos, imponiendo las costas del procedimiento a la actora».

TERCERO .- Practicadas las pruebas, las partes formularon oralmente sus conclusiones sobre los hechos controvertidos. El Ilmo. Sr. Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia n.º 14 de Vigo, dictó sentencia en fecha 29 de marzo de 2012 , cuya parte dispositiva es como sigue:

«FALLO: Estimar, su pretensión subsidiaria, la demanda interpuesta por Gran Vía Urzáiz S.L. frente a Curtidos Blanco, S.A. declarando que la duración máxima que la arrendataria puede imponer al arrendador del contrato de arrendamiento del local comercial bajo centro y la oficina número 10 del entresuelo, calle Urzáiz, 48 (esquina Gran Vía, 2), Vigo, de fecha 25 septiembre 1985 (con efectos administrativos de 1 de octubre de 1985) es decir, hasta el 25 septiembre 2015 con efectos administrativos del 1 de octubre de 2015). Cada parte abonará las costas causadas a su instancia y la mitad de las comunes».

CUARTO.- Interpuesto recurso de apelación contra la anterior sentencia por la representación procesal de Curtidos Blanco, S.A. e impugnación de Gran Vía- Urzaiz, S.L., la Sección 6.ª de la Audiencia Provincial de Pontevedra, con sede en Vigo, dictó sentencia con fecha 10 de enero de 2014 , cuya parte dispositiva es como sigue :

«FALLAMOS: Que desestimamos tanto el recurso de apelación promovido por la demandada CURTIDOS BLANCO, S.A. representada por el procurador D. Andrés Gallego Martín- Esperanza, como la impugnación formulada por la actora Gran Vía-Urzaiz, S.L., representada por la procuradora doña Paz Barreras Vázquez, contra la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia núm. 14 de Vigo, el día -29/3/2012, con expresa imposición de las costas procesales de .esta alzada a las recurrentes, derivadas de sus respectivos recursos».

QUINTO.- El procurador don Andrés Gallego Martín-Esperanza, en nombre y representación de Curtidos Blanco, S.A., interpuso recurso de casación contra la anterior sentencia, con apoyo en el siguiente motivo de casación:

Único: Se articula al amparo del artículo 477.2.3º de la Ley de Enjuiciamiento Civil por existencia de interés casacional en su modalidad de oposición a la jurisprudencia del Tribunal Supremo, con infracción el artículo 57 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 ; artículo 9 del Real Decreto Ley 2/1985, de 30 abril y; del n.º 2 de la Disposición Transitoria Primera de la LAU 29/1994 y artículo 1255 del Código civil .

SEXTO.- Por Auto de fecha 2 de diciembre de 2014, se acordó admitir el recurso de casación y dar traslado a la parte recurrida para que formalizara su oposición en el plazo de veinte días. Evacuado el traslado conferido, el procurador don Evencio Conde de Gregorio, en nombre y representación de Gran Vía- Urzaiz, S.L. presentó escrito de oposición al recurso interpuesto de contrario.

SÉPTIMO .- No habiéndose solicitado la celebración de vista pública, se señaló para votación y fallo el día 16 de marzo de 2016, en que tuvo lugar.

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. **Xavier O'Callaghan Muñoz** ,

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- 1.- El tema que se vuelve a plantear ante esta Sala es el de la extinción del arrendamiento urbano. Se trata del contrato de arrendamiento de local de negocio, celebrado el 25 septiembre 1985 y anexo del día 26, cuya cláusula tercera dice así:

«3ª.- El plazo de duración del presente contrato de arrendamiento, es de un año, prorrogable en la forma prevista en el artículo 57 de la Ley de Arrendamientos Urbanos no siendo de aplicación, por tanto, lo dispuesto en el artículo 9 del RDL de fecha 30 abril 1985, ni cualquier otra futura disposición legal, que limite el derecho de prórroga del arrendatario».

Se trata, pues, de contrato sometido a la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964, bajo el imperio del Real Decreto-ley 2/1985, de 30 abril, cuyo artículo 9 decía: «sin que les sea aplicable forzosamente el régimen de prórroga establecido en el artículo 57 de la Ley de Arrendamientos Urbanos »..

La entidad arrendadora Gran Vía Urzaiz, S.L. formuló demanda frente a la arrendataria, persona jurídica, Curtidos Blanco, S.A. en la que interesó como pretensión principal, la nulidad de dicha cláusula y como subsidiaria que la duración máxima del contrato es de 30 años, es decir, hasta el 25 septiembre 2015.

La arrendataria demandada se opuso a ambas pretensiones alegando la validez de la cláusula tercera del contrato pues «el sometimiento a la prórroga forzosa fue recogido de forma explícita, clara, terminante y en una cláusula específica».



2.- La sentencia del Juzgado de 1.ª Instancia de Vigo, de 29 marzo 2012 estimó la pretensión subsidiaria, declarando que la extinción del contrato de arrendamiento sería el 25 septiembre 2015. Tuvo muy en cuenta la sentencia de 7 julio 2010 y la precedente del pleno de esta Sala de 9 septiembre 2009. Aplicó las disposiciones transitorias (la primera, apartado 2) y su interpretación por la sentencia de 17 noviembre 2011 y concluye:

«La aplicación al presente caso de la doctrina jurisprudencial antes expuesta lleva a concluir que, puesto que el contrato de arrendamiento tenía por objeto un local de negocio, el arrendatario era una persona jurídica, y se encontraba en situación de prórroga forzosa, voluntariamente pactada por las partes, el contrato de arrendamiento objeto al momento de entrada en vigor de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994 (lo que se produjo el 1 de enero de 1995) se encontraba sujeto, en cuanto a la determinación del momento en que habría de entenderse finalizada la prórroga del mismo, a lo previsto en la disposición transitoria tercera de aquella norma».

La sentencia anterior fue confirmada por la de la Audiencia Provincial Sección 6.ª de Pontevedra, con sede en Vigo, de 10 enero 2014 que tuvo muy en cuenta la sentencia del pleno de esta Sala de 9 septiembre 2009 y, en síntesis, manifestó:

«La cuestión aparece resuelta por la doctrina jurisprudencial, en el sentido de que ni la prórroga forzosa ni el instituto de la tácita reconducción pueden conducir a un contrato de arrendamiento absolutamente indefinido o sin ninguna limitación temporal, pues -además de que se podía estar vulnerando el postulado del artículo 1256 del Código Civil, que prohíbe dejar la validez y el cumplimiento de los contratos al arbitrio de uno de los contratantes-, la temporalidad es una nota esencial de este contrato, ex artículo 1543 del mismo código ("tiempo determinado", dice el precepto), a lo que no obsta que el legislador de cada momento pueda acordar, coyunturalmente, por puras razones de política legislativa, y en aras de la protección del arrendatario, el establecimiento de un sistema de prórroga forzosa del arrendamiento, lo que, reiteramos, no autoriza, no obstante, a que las partes convengan un arrendamiento intemporal o de por vida».

3.- La arrendataria, demandada, Curtidos Blanco, S.A. ha formulado el presente recurso de casación por interés casacional al oponerse a la doctrina jurisprudencial.

Lo ha formulado con un motivo único al amparo del artículo 477.2.3º de la Ley de Enjuiciamiento Civil por infracción de normas arrendaticias y del artículo 1255 del Código civil y oposición a la jurisprudencia del Tribunal Supremo. Como cuestión troncal a decidir es el alcance, interpretación y eficacia de la cláusula contractual que ha sido transcrita que impone la prórroga forzosa e indefinida prevista en el artículo 57 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 .

SEGUNDO .- 1.- El recurso de casación que ha formulado la entidad demandada, arrendataria, Curtidos Blanco, S.A. al amparo del artículo 477.2.3º por interés casacional, alega la infracción del artículo 57 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 , artículo 9 del Real Decreto Ley 2/1985, de 30 abril de 1985 y disposición transitoria primera, apartado 2, de la LAU 1994 ; finalmente, del artículo 1255 del Código civil manteniendo en todo el desarrollo del motivo la validez de la cláusula contractual que ha sido transcrita y que implica la prórroga forzosa de la relación arrendaticia, aplicándose la disposición transitoria primera de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994 .

El interés casacional radica en la divergencia que se observa en las sentencias de las distintas Audiencias Provinciales y el propio Tribunal Supremo no siempre ha mantenido el mismo criterio.

La cuestión que aquí se plantea -así lo ha sido en ocasiones anteriores- viene del contrato de arrendamiento de local de negocio de 25 septiembre 1985 celebrado bajo la vigencia de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 que establecía la prórroga forzosa y también bajo la vigencia del Real Decreto Ley de 30 abril 1985 que la eliminada (artículo 9 : «... sin que les sea aplicable forzosamente el régimen de prórroga...») en cuyo contrato consta la cláusula antes transcrita, en que establecen voluntariamente el régimen de prórroga forzosa. Es la ley 29/1994, de 24 noviembre, de arrendamientos urbanos, que suprimió la prórroga forzosa en los arrendamientos para uso distinto del de vivienda (antes llamados locales de negocios) consagró el principio de autonomía de la voluntad.

Consecuencia de ello, actualmente el arrendador exige la terminación de la relación arrendaticia del contrato mencionado o, subsidiariamente, la fijación del plazo. Habiéndose estimado la pretensión subsidiaria, la arrendataria plantea la cuestión ante esta Sala.

2.- Siendo la interpretación de la ley discutible, es de aplicar el artículo 1. 6 del Código civil que dispone:

«La jurisprudencia complementará el ordenamiento jurídico con la doctrina que, de modo reiterado, establezca el Tribunal Supremo al interpretar y aplicar la ley, la costumbre y los principios generales del derecho».



La sentencia del pleno de esta Sala de 12 marzo de 2015 siguió el criterio del anterior (no de pleno) de 17 noviembre de 2011 y fijó la doctrina jurisprudencial. La anterior del pleno de la Sala, de 9 septiembre 2009 no es aplicable, puesto que el contrato de arrendamiento era posterior a la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994. La jurisprudencia y el propio concepto de arrendamiento implica la temporalidad del mismo, como elemento esencial (sentencias de 9 septiembre 2009 y 7 junio 2010 entre otras), concepto que recoge la Ley de Arrendamientos Urbanos vigente y que durante décadas no se respetó por razones de política legislativa.

La doctrina jurisprudencial que declaró explícitamente la sentencia mencionada de 12 marzo 2015 es la siguiente:

«Los contratos de arrendamiento de local de negocio celebrados antes de la entrada en vigor de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994 pero celebrados a partir del 9 de mayo de 1985 y sujetos a prórroga forzosa se rigen, en cuanto a su duración, por la disposición transitoria tercera de dicha ley».

3.- Partiendo de la temporalidad esencial del arrendamiento la disposición transitoria primera, apartado primero, de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994, dispone simplemente que los contratos de arrendamiento posterior al 9 mayo 1985 se rigen por lo dispuesto en el Real Decreto Ley de 30 abril 1985 que elimina la prórroga forzosa, pero nada dice si las partes contratantes la han impuesto en el contrato voluntariamente.

En este último caso, se entiende que se rige igual que si se hubieran celebrado, con prórroga forzosa, antes del 9 mayo 1985 por lo que se aplica la disposición transitoria tercera, cuyo apartado 4 dispone, en relación a los arrendamientos cuyo arrendatario es una persona jurídica y desarrolla actividad comercial, que se extinguirán en veinte años.

Esta es la solución que ha dado, como doctrina jurisprudencial la sentencia de esta Sala de 12 marzo 2015 y coincide asimismo con lo resuelto, con sus matizaciones, por la sentencia de la Audiencia Provincial objeto del presente recurso, que debe ser confirmada.

TERCERO .- 1.- Como consecuencia de todo lo dicho y reiterando la doctrina jurisprudencial indicada, se desestima el recurso de casación y se confirma la sentencia recurrida que desestima la demanda del arrendador.

2.- En cuanto a las costas, se impone a la parte arrendataria, recurrente, conforme al artículo 398. 1 en su remisión al 394. 1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

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

FALLAMOS

1.º Que debemos declarar y declaramos no haber lugar al recurso de casación formulado por la representación procesal de Curtidos Blanco, S.A. contra la sentencia dictada por la la Sección 6.ª de la Audiencia Provincial de Pontevedra, con sede en Vigo, en fecha 10 de enero de 2014, que se confirma.

2.º Se condena a dicha parte al pago de las costas causadas en este recurso y a la pérdida del depósito constituido.

3.º Líbrese a la mencionada Audiencia certificación correspondiente, con devolución de los autos y rollos de apelación remitidos.

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