

**TRIBUNAL SUPREMO
SALA PRIMERA**

GABINETE TÉCNICO



**SENTENCIAS FIRMADAS
DEL 13 AL 17 DE MAYO DE 2024,
SECCIÓN 1ª**

**D. Francisco Marín Castán, presidente
Dª. María Ángeles Parra Lucán
D. José Luis Seoane Spiegelberg
D. Antonio García Martínez**

Agustín Pardillo Hernández,
Letrado del Gabinete Técnico.

1.- SENTENCIA 624/2024, DE 8 DE MAYO. RECURSO DE CASACIÓN. NUM.: 9356/2022
Ponente: Excmo. Sr. D. Excmo. Sr. D. José Luis Seoane Spiegelberg
Votación y fallo: 30/04/2024

Materia: Contrato de arrendamiento rústico. Expiración del contrato por transcurso de plazo. Principio de la libre autonomía de la voluntad. Validez del pacto que excluye la prórroga tácita del contrato.

«[...] excluir el régimen de la prórroga tácita al firmar el contrato y establecer que el arrendatario deberá devolver la finca sin necesidad de la notificación del arrendador con un año de antelación, no vemos que constituya un pacto que sea contrario a una norma imperativa, pues dicha imperatividad rige para el plazo mínimo de duración del contrato que no podrá ser inferior, en ningún caso, a cinco años, bajo sanción de nulidad. Tampoco, que sea contrario a la moral, como equivalente a las buenas costumbres, ni al orden público, concebido como el conjunto de principios jurídicos, públicos y privados, políticos, económicos, sociales e incluso morales, que constituyen el fundamento de un ordenamiento jurídico en un momento concreto, y que hoy encuentran su manifestación más evidente en el propio texto constitucional (SSTS 5 de abril de 1966, 451/1979, de 31 de diciembre, 121/2005, de 28 de febrero o 129/2024, de 5 de febrero).

Por supuesto, tampoco entra en colisión con la voluntad del legislador -no se opone a la ley- que pretende potenciar, como hemos razonado al citar las correspondientes exposiciones de motivos de las normas reguladoras de los arrendamientos rústicos, la voluntad de las partes contratantes, para lo que acude a fórmulas abiertas y flexibles o incluso sostiene que «[...] se consagra el objetivo de dar primacía a la autonomía de la voluntad de las partes (artículo 1), en todo aquello que no sea contrario al muy limitado contenido imperativo de la ley» (art. 3.1 CC).

No se frustra, con ello, el interés jurídico del arrendatario en tanto en cuanto conoce de antemano cuál va a ser la duración del contrato, nunca inferior a los cinco años, y sin posibilidad, por haberse así expresamente pactado de prórrogas tácitas, lo que conscientemente asumió el arrendatario con la obligación de devolución de las fincas al concluir el periodo de duración pactado. La nueva ley ha derogado el régimen de las prórrogas legales dependientes de la voluntad del arrendatario (art. 25 de la LAR de 1980). Y, además, brinda un nuevo espacio a la autonomía de la voluntad al permitir pactar un plazo mayor de duración, con el que se pueden conciliar los intereses de arrendador y arrendatario, así como las pretensiones inversoras de este último con la finalidad de mejorar la explotación agraria. En cualquier caso, no olvidemos que, en última instancia, las prórrogas no dejan de depender de la voluntad del arrendador con tal de advertir con un año antelación al arrendatario de su voluntad de continuar el arriendo; por consiguiente, no vemos que sea contrario al art. 1255 del CC, convenir, de antemano, que tales prórrogas no tendrán lugar.

Por todo lo cual, el contrato litigioso se extinguió a los cinco años desde su suscripción, concretamente el 17 de enero de 2020, lo que, aunque no era obligado, comunicó la parte arrendadora al arrendatario, mediante el burofax de 6 de junio de 2019, en el que le recordó lo establecido en la condición segunda del contrato suscrito.

Las prórrogas tácitas dependen de la voluntad de las partes de mantener el vínculo contractual; por parte del arrendador, al no comunicar su intención contraria al arrendatario con un año de antelación, y por parte de éste continuando con la explotación de las fincas. Ahora bien, dicho régimen jurídico no lo consideramos inderogable por la voluntad de las partes siempre que pretendan excluirlo al concertar el contrato o con posterioridad, lo que nos lleva a concluir que un pacto, como el litigioso, pertenece a la esfera dispositiva de los contratantes; y que, por consiguiente, les vincula, al ser eficaz y no nulo; categoría de ineficacia que sí la ostenta, por el contrario, la duración inferior a los cinco años». Se estima el recurso de casación.

2.- SENTENCIA 620/2024, DE 8 DE MAYO. RECURSO EXTRAORDINARIO POR INFRACCIÓN PROCESAL Y DE CASACIÓN. NUM.: 4796/2021

Ponente: Excmo. Sr. D. Excmo. Sr. D. José Luis Seoane Spiegelberg

Votación y fallo: 23/04/2024

Materia: Juicio de precario. Conexión de la entidad titular del inmueble con la ejecutante en el procedimiento de ejecución hipotecaria al ser una sociedad unipersonal cuyo socio único es ésta última. Improcedencia de la tramitación de la pretensión ejercitada por la vía de dicho procedimiento especial.

«En efecto, la demanda es presentada por una sociedad unipersonal cual es Coral Holmes, que actúa amparada por un poder que acredita su representación en autos, en el que expresamente consta «[...] al efecto de cumplir con la obligación de identificación del titular real que impone la Ley 10/2010, de 28 de abril, manifiesta que el socio único de IBERIAN AZUL HOMES S.L, unipersonal, hoy CORAL HOMES S.L., unipersonal, es CAIXABANK S.A.».

Por otra parte, esta última entidad es la ejecutante, en el procedimiento de ejecución hipotecaria, la cual, según señala la audiencia, cedió el remate a otra entidad titularidad de la ejecutante que es Buildingcenter, S.A.U.

Con dicha base acciona, y no con otra, y bajo dicha condición jurídica de sociedad anónima unipersonal, se estima la demanda en primera instancia, en coherencia con el hecho de que ésta no es interpuesta por otra mercantil distinta en virtud de otras operaciones societarias.

Por todo ello, no podemos atribuir a la demandante, que es la que postula a su favor la entrega de la vivienda litigiosa, la condición de tercera hipotecaria que se arroga». Se estima el recurso extraordinario por infracción procesal y el recurso de casación.

3.- SENTENCIA 622/2024, DE 8 DE MAYO. RECURSO EXTRAORDINARIO POR INFRACCIÓN PROCESAL Y DE CASACIÓN. NUM.: 8892/2022

Ponente: Excmo. Sr. D. Excmo. Sr. D. José Luis Seoane Spiegelberg

Votación y fallo: 24/04/2024

Materia: Contrato de arrendamiento para uso distinto de vivienda. Resolución del contrato por impago de la rentas y cantidades asimiladas y reclamación de las cantidades debidas por tal concepto. Pacto de renuncia expresa a la ejecución por el arrendador a las obras de reparación. Impagos previos a la moratoria impuesta por el RDL 15/2020.

«[...] no podemos considerar que se encuentre justificada la inobservancia de la principal obligación de la demandada de satisfacer las cantidades asimiladas a la renta, mediante la constatación de la existencia de unas goteras y desprendimientos del techo de la planta primera, cuyo origen y gravedad se desconocen, al no venir avaladas a través de la correspondiente prueba pericial, que aclarase qué clase de obras eran requeridas para subsanar tales defectos, el tiempo de ejecución que precisaban, las causas que las provocaron y su coste económico; circunstancias que, desde luego, no resultan demostradas a través de unas actas de la inspección sanitaria, que ordena la suspensión de la actividad de la planta primera por falta de condiciones higiénicas sin más especificaciones, ni cualificación de los inspectores para valorar vicios constructivos.

Lejos de ello, la demandada continua en la explotación del arriendo, que no se limitaba además a la planta primera, sino que se extendía a tres locales más, los dos de la planta baja y el correspondiente al sótano, y máxime cuando las causas de suspensión de los servicios médicos de podología, fisioterapia y radiodiagnóstico no se limitaban a los precitados desperfectos, sino al incumplimiento de otros requisitos sanitarios inobservados por la arrendataria.

Por otra parte, concurren, en este concreto caso, sendas circunstancias que deben ser valoradas. La primera de ellas, que la demandada Severama, S.A., era perfecta conocedora del estado del inmueble en tanto en cuanto vendió el sótano a la demandante. El local ubicado en la planta alta y los dos en planta baja, fueron vendidos, en la misma escritura pública de compraventa, por la mercantil Centro Médico Monforte Vaguada, S.A. Ambas vendedoras fueron representadas por el mismo administrador único, el codemandado D. E, y con el mismo domicilio social. La conexión entre ambas mercantiles es clara y el conocimiento del estado del inmueble no cabe ignorarlo la arrendataria, así como la indiscutible relación entre ambos negocios jurídicos, puesto que, primero, se compra, y el mismo día se arrienda a una de las vendedoras.

Pues bien, en la condición 8.ª del contrato, la arrendataria Serevama, S.A., asumió convencionalmente, con renuncia expresa a lo dispuesto en el art. 30, en relación con el art. 21 de la LAU, la realización de las obras de reparación, conservación, sustitución y mantenimiento de los locales, claro está durante el plazo de vigencia del contrato de ocho años, no susceptible de prórroga (cláusula tercera), al amparo de la libertad de pacto consagrada en el art. 1255 CC, y viable en los contratos de arrendamiento para uso distinto de vivienda que, conforme al art. 4.3 de la LAU, se rigen por la voluntad de las partes, sin perjuicio de lo dispuesto en los títulos I y IV de la misma, en los que no se encuentra ubicado el art. 21 de la LAU, incluido en el título II de la ley; y, en este caso, la renuncia es expresa y clara como resulta de la precitada estipulación del contrato, antes transcrita, cuya lectura no permite albergar dudas interpretativas». Se desestima el recurso extraordinario por infracción procesal y se estima el recurso de casación.

Además, han sido firmadas las siguientes sentencias en materias con doctrina reiterada de la Sala:

4.- SENTENCIA 615/2024, DE 7 DE MAYO. RECURSO EXTRAORDINARIO POR INFRACCIÓN PROCESAL Y DE CASACIÓN. NUM.: 840/2021

Ponente: Excmo. Sr. D. José Luis Seoane Spiegelberg
Votación y fallo: 30/04/2024

Materia: Adquisición de derechos de suscripción preferente y acciones del Banco Popular. Aplicación de la STJUE de 5 de mayo de 2020 (C-410/20). Reiteración de doctrina (Banco Santander).

5.- SENTENCIA 617/2024, DE 7 DE MAYO. RECURSO DE CASACIÓN. NUM.: 8561/2021

Ponente: Excmo. Sr. D. José Luis Seoane Spiegelberg
Votación y fallo: 30/04/2024

Materia: Novación cláusula suelo de préstamos hipotecarios y renuncia de acciones. Valoración de su transparencia y abusividad. Reiteración de jurisprudencia (Caja Rural de Navarra).

6.- SENTENCIA 618/2024, DE 7 DE MAYO. RECURSO DE CASACIÓN. NUM.: 8569/2021

Ponente: Excmo. Sr. D. José Luis Seoane Spiegelberg
Votación y fallo: 30/04/2024

Materia: Novación cláusula suelo de préstamos hipotecarios y renuncia de acciones. Valoración de su transparencia y abusividad. Reiteración de jurisprudencia (Caja Rural de Navarra).

7.- SENTENCIA 614/2024, DE 7 DE MAYO. RECURSO DE CASACIÓN. NUM.: 840/2021

Ponente: Excmo. Sr. D. José Luis Seoane Spiegelberg
Votación y fallo: 30/04/2024

Materia: Adquisición de derechos de suscripción preferente y acciones del Banco Popular. Aplicación de la STJUE de 5 de mayo de 2020 (C-410/20). Reiteración de doctrina (Banco Santander).

8.- SENTENCIA 616/2024, DE 7 DE MAYO. RECURSO DE CASACIÓN. NUM.: 8554/2021

Ponente: Excmo. Sr. D. José Luis Seoane Spiegelberg
Votación y fallo: 30/04/2024

Materia: Novación cláusula suelo de préstamos hipotecarios y renuncia de acciones. Valoración de su transparencia y abusividad. Reiteración de jurisprudencia (Caja Rural de Navarra).

9.- SENTENCIA 613/2024, DE 7 DE MAYO. RECURSO EXTRAORDINARIO POR INFRACCIÓN PROCESAL Y DE CASACIÓN. NUM.: 328/2021

Ponente: Excmo. Sr. D. José Luis Seoane Spiegelberg

Votación y fallo: 30/04/2024

Materia: Adquisición de derechos de suscripción preferente y acciones del Banco Popular. Aplicación de la STJUE de 5 de mayo de 2020 (C-410/20). Reiteración de doctrina (Banco Santander).

Mayo 2024.