

Roj: STS 2255/2013
Id Cendoj: 28079110012013100248
Órgano: Tribunal Supremo. Sala de lo Civil
Sede: Madrid
Sección: 1
Nº de Recurso: 1948/2010
Nº de Resolución: 279/2013
Procedimiento: CIVIL
Ponente: FRANCISCO JAVIER ARROYO FIESTAS
Tipo de Resolución: Sentencia

SENTENCIA

En la Villa de Madrid, a diecinueve de Abril de dos mil trece.

Vistos por la Sala Primera del Tribunal Supremo, integrada por los Magistrados al margen indicados, los recursos de casación e infracción procesal interpuestos contra la sentencia dictada en recurso de apelación núm. 168/2010 por la Sección Undécima de la Audiencia Provincial de Valencia, como consecuencia de autos de juicio ordinario núm. 599/2007, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia número 2 de Jativa, cuyos recursos fueron preparados ante la citada Audiencia por la procuradora doña Mercedes Martínez Gómez en nombre y representación de don Luis Pedro, doña Salvadora y don Alfonso, compareciendo en esta alzada en su nombre y representación la procuradora doña María José Moreno Díaz en calidad de recurrente sin que consten más partes personadas.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- 1.- La procuradora doña María del Pilar Martínez Julián, en nombre y representación de DON Luis Pedro, Doña Salvadora y Don Alfonso, interpuso demanda de juicio ordinario sobre resolución de contrato de arrendamiento, contra don Clemente y alegando los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación, terminó suplicando al Juzgado se dictara sentencia <<que declare resuelto el contrato de arrendamiento aportado, condenando a la parte demandada a dejar el local libre, expedito y a disposición de sus dueños, con imposición de costas a la parte demandada>>.

2.- El procurador don Eladio García Salom, en nombre y representación de don Clemente, contestó a la demanda y oponiendo los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación, terminó suplicando al Juzgado dictase en su día sentencia <<mediante la cual, desestime expresamente la demanda formulada de contrario con expresa imposición de costas a la actora>>.

3.- Previos los trámites procesales correspondientes y práctica de la prueba propuesta por las partes y admitida, el Ilmo. Sr. Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia número 2 de Xàtiva, Valencia, dictó sentencia con fecha 16 de abril de 2009, cuya parte dispositiva es como sigue: **FALLO**

Que desestimando la demanda formulada por D. Luis Pedro, D.^a Salvadora y D. Alfonso, contra D. Clemente, debo absolver y absuelvo a dicho demandado de los pedimentos de la demanda.

NO ha lugar a hacer expresa condena en costas.

SEGUNDO.- Interpuesto recurso de apelación por la representaciones procesales de la parte actora y demandada, la Sección Undécima de la Audiencia Provincial de Valencia, dictó sentencia con fecha 17 de junio de 2010, cuya parte dispositiva es como sigue: **FALLAMOS**

PRIMERO.-

SE DESESTIMA el recurso de apelación interpuesto por D. Jon, D.^a Salvadora y D. Alfonso contra la sentencia dictada con fecha 16-4-2009 por el Juzgado de Primera Instancia nº 2 de Xativa en Juicio Ordinario 599/2007.

SEGUNDO.-

SE CONFIRMA íntegramente la citada resolución.

TERCERO.-

SE IMPONEN a la parte apelante las costas causadas en esta alzada.

Y por la misma sección de la Audiencia en fecha 15 de septiembre de 2010 se dictó auto de aclaración cuya parte dispositiva es del tenor literal siguiente:

LA SALA ACUERDA :

Remediar las omisiones de que adolece la sentencia dictada por la Sala el 16/7/2010. Y para ello:

PRIMERO.-

Añadir un PÁRRAFO, en el fundamento SEGUNDO, y tras la exposición de la apelación de los actores y al final del párrafo quinto, del siguiente tenor: Que por D. Clemente se interpuso recurso de apelación contra la sentencia de instancia en lo que a la falta de imposición de costas se refiere, siendo que en aquella se razona la falta de imposición con base a las dudas jurídicas que suscita la suposición, se refiere a la argumentación sustantiva de la actora, de que las dos ventanas, su cierre, sea una modificación de la configuración del local. Añadiéndose que debe estarse a la redacción de la cláusula séptima del contrato; siendo que esta declaración se incardina con lo establecido al folio 279, fundamento de derecho segundo de la sentencia apelada que señala "...en consecuencia no cabe sino concluir que el demandado ha respetado, al ejecutar su obra, la limitación contractual contenida en la cláusula séptima del contrato..." pero teniendo lo dicho como base, las aseveraciones del perito sobre los referidos extremos, y viéndose posteriormente, la resolución, en la obligación de añadir características estéticas de las antiguas ventanas, consideraciones de conjunto del edificio, para concluir que incluso las obras redundan en beneficio del propietario, es decir que no resulta absolutamente nítido el tema del cierre y su concepto. Pues bien estas consideraciones quedan a los efectos de costas perfectamente claras en los razonamientos para su no imposición, pues de afirmar que no suponen una alteración, se manifiesta que "... sí una modificación arquitectónica...", y si bien se reconoce que no hay modificación de estructura, ni de materiales lo bien cierto es que se coincide en que los extremos de referencia, el cierre de los ventanales permiten, hasta su resolución con las periciales, y las correspondientes sentencia, dudas, jurídicas, pero dudas que como la sentencia señala, la redacción de la cláusula séptima, además permiten. Por todo ello en aplicación del artículo 394 de la LEC, y al apreciarse serias dudas de derecho procede la no imposición de costas. Por lo que procede la desestimación de la apelación planteada.

SEGUNDO:-

Añadir un pronunciamiento al número PRIMERO del FALLO, y que literalmente dice: SE DESESTIMA el recurso de apelación interpuesto por D. Clemente contra la sentencia dictada con fecha 17/7/2010 por el Juzgado de Primera Instancia nº 2 de Xativa en Juicio Ordinario 599/2007.

TERCERO.-

ACLARAR el número tercero del FALLO que queda: Se imponen a la parte apelante Sr. Jon , Sra. Salvadora y Sr. Alfonso las costas generadas por su apelación.

Se imponen a la parte apelante Sr. Clemente las costas generadas por su apelación.

TERCERO.- 1.- Por D. Luis Pedro y D.^a Salvadora Y D. Alfonso , se interpuso recurso extraordinario por infracción procesal basado en:

1. Infracción de los arts. 336.2 , 337.2 y 347.2 y 3 LEC y art. 24 de la Constitución .
2. Infracción del art. 218.2 LEC por cuanto la sentencia que se recurre no ha motivado la concurrencia de "justa causa" en el cierre del local del arrendado.
3. Infracción del art. 218.1 LEC en cuanto la sentencia se extralimita y va mas allá de lo reconocido por el demandado con infracción de la tutela judicial efectiva (art. 24.1 Constitución), pues en fase de prueba el demandado, alega que reconoció que era escasa la entidad de las obras realizadas.

Igualmente interpusieron recurso de casación fundado en:

1. Inexistencia de justa causa. Infracción de los arts. 114.7 y 11 LAU 1964 y oposición a la jurisprudencia que aproxima la justa causa al concepto de fuerza mayor y ha de interpretarse con carácter restrictivo.

2. La supresión de dos ventanales de la fachada supone la existencia de alteración estructural. Infracción del art. 114.7 LAU 1964 .

3. Interpretación contractual. Infracción del art. 117.4 LAU , en relación con la cláusula séptima del contrato con infracción de la jurisprudencia y desmesurada interpretación de la autorización pactada que es contraria a una interpretación lógica de los arts. 1285 , 1286 y 1258 del C. Civil .

Remitidas las actuaciones a la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo, por auto de fecha 22 de marzo de 2011 se acordó admitir los recursos interpuestos, extraordinario por infracción procesal y de casación, y no constando parte recurrida personada quedaron pendientes de señalamiento para su deliberación.

2.- No habiéndose solicitado la celebración de vista pública, se señaló para votación y fallo el día 10 de Abril del 2013, en que tuvo lugar.

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. **Francisco Javier Arroyo Fiestas** ,

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. - Consta acreditado de forma no controvertida que actores y demandado concertaron un contrato de arrendamiento con fecha 1 de noviembre de 1993 sobre local de negocio sito en la calle La Reina nº 65 de Xátiva, con una superficie de 325 metros cuadrados, con una duración de tres años, pactándose expresamente el régimen de prórroga forzosa del art. 57 de la LAU de 1964 .

En el contrato se pactó como cláusula séptima la siguiente:

"SÉPTIMO. Por los copropietarios del inmueble se autoriza al arrendatario a llevar a cabo en el mismo las obras necesarias para adecuarlo al negocio que se piensa establecer, siempre que no suponga alteración de la estructura del edificio.

En cuanto a las de mejora serán a cargo y pago del arrendatario, renunciando éste expresamente a reclamar a los arrendadores al final del contrato indemnización alguna por este concepto.

Las reparaciones necesarias y las que se realicen por determinación de cualquier organismo o autoridad competente, los arrendadores podrán exigir su repercusión al arrendatario, el abono del 12% anual del importe total de la obra o el porcentaje que legalmente se establezca al tiempo de su realización."

Con fecha abril de 2006 se iniciaron obras en el local (Acta notarial, folios 187 y ss.) que duraron algo más de seis meses (FDD de la sentencia del Juzgado), tapiándose dos ventanas de la fachada principal y sustituyendo la antigua puerta del almacén por una puerta decorativa con marquesina y un cartel publicitario.

El Juzgado desestimó la demanda y la Audiencia Provincial desestimó el recurso de apelación.

RECURSO EXTRAORDINARIO POR INFRACCIÓN PROCESAL.

SEGUNDO .- Motivo primero. Infracción de los arts. 336.2 , 337.2 y 347.2 y 3 LEC y art. 24 de la Constitución .

Se desestima el motivo .

Se alega que pese a que el perito no hace referencia a los ventanales en su informe, vía aclaración se le permitió referirse a los mismos, cuando en el objeto de la pericia no se le había formulado ninguna pregunta sobre ellos, produciéndose indefensión a la parte actora.

Consta que en el acto del juicio el perito informó que el cierre de unas ventanas no afecta a la estructura del edificio, la que solo se vería alterada por la apertura de huecos.

No consta infracción de los preceptos citados, en cuanto el perito se limitó a responder a las preguntas efectuadas sobre su informe y éste versaba sobre si las obras efectuadas alteraban la estructura del edificio. Si bien es cierto que no mencionaba las ventanas, sí se refería a la estructura, por lo que las preguntas efectuadas tenían una directa relación con la cuestión litigiosa y peritada (art. 347 LEC), unido ello a que la parte actora (hoy recurrente) no propuso prueba pericial por lo que no puede invocar indefensión cuando se abstuvo de aportar informes periciales y sin que las preguntas puedan entenderse como sorpresivas dada su directa ilación con el litigio, pues el cierre de las ventanas era una de las obras claves denunciadas en su demanda, añadiendo el perito que si no había mencionado las ventanas era "por carecer de interés estructuralmente" lo que es compatible con la nula influencia que su cierre puede provocar a la sostenibilidad de la estructura del edificio.

TERCERO .- Motivo segundo. Infracción del art. 218.2 LEC por cuanto la sentencia que se recurre no ha motivado la concurrencia de "justa causa" en el cierre del local de arrendado .

Se desestima el motivo .

Alega el recurrente que en la sentencia recurrida no se motiva la razón por la que se consideraba la existencia de "justa causa" para las obras y su duración.

Debemos rechazar el motivo pues la sentencia recurrida sin mucha extensión pero con evidente claridad razona que las obras estuvieron autorizadas por los arrendadores, en el contrato, sin mas limitación que la de no afectar a la estructura.

Como declaran las SSTC 66/2009, de 9 de marzo y 114/2009, de 14 de mayo , el juicio de suficiencia de motivación ha hacerse atendiendo no solo al contenido de la resolución judicial considerada en sí misma, sino también dentro del contexto global del proceso, en el conjunto de actuaciones y decisiones que han conformado el debate procesal, valorando las circunstancias concurrentes que singularicen el caso concreto, tanto las que estén presentes, explícita o implícitamente en la resolución recurrida, como las que no estándolo, constan en el proceso.

CUARTO .- *Motivo tercero. Infracción del art. 218.1 LEC en cuanto la sentencia se extralimita y va mas allá de lo reconocido por el demandado con infracción de la tutela judicial efectiva (art. 24.1 Constitución), pues en fase de prueba el demandado, alega que reconoció que era escasa la entidad de las obras realizadas .*

Se desestima el motivo .

Plantea el recurrente que pese a que los demandados reconocieron que las obras eran de escasa entidad, para justificar la inexistencia de documentación complementaria, en la sentencia se considera la existencia de causa justificada, por lo que se incurriría en incongruencia.

Esta Sala debe declarar que no puede apreciarse incongruencia ni indefensión pues la sentencia recurrida funda la excesiva duración de las obras en que las mismas fueron consentidas por la propia arrendadora en el contrato, teniendo como objetivo la modernización y la actualización, sin perjuicio de la valoración jurídica que esas apreciaciones puedan tener, como luego veremos.

RECURSO DE CASACIÓN.

QUINTO .- *Motivo tercero. Interpretación contractual. Infracción del art. 117.4 LAU , en relación con la cláusula séptima del contrato con infracción de la jurisprudencia y desmesurada interpretación de la autorización pactada que es contraria a una interpretación lógica de los arts. 1285 , 1286 y 1258 del C. Civil .*

Se estima el motivo.

Comenzamos por el tercero de los motivos del recurso de casación, al ser la base de los restantes, en cuanto refiere la interpretación del contrato.

Alega el recurrente que en el contrato se autorizaron las obras necesarias para adecuarlo al negocio que se pensaba establecer, siempre que no supusiesen una alteración de la estructura del edificio y que dicha autorización no era indefinida sino que debían realizarse en fechas próximas a la celebración del contrato, citando jurisprudencia al efecto y haciendo constar que las obras se efectuaron trece años después.

Aún cuando las sentencias de primera y segunda instancia no se pronuncian con rotundidad, parecen entender que la autorización era "sine die", pues aceptan su vigencia en la fecha de las obras (2006), cuando la cláusula que recoge la autorización se incluía en el antecitado contrato de 1993.

Del contrato se deduce que dicha autorización era " *para adecuarlo al negocio que se piensa establecer* ", es decir, eran obras de acondicionamiento o adaptación, las que por su propia naturaleza deben efectuarse antes de iniciar el desarrollo del negocio, y, por lo tanto, próximas a la fecha de vigencia del contrato.

Sin embargo, las obras efectuadas se desarrollan trece años después, al amparo de una autorización que limitaba en el tiempo su eficacia, como viene estableciendo esta Sala en reiterada jurisprudencia, de la que se ha apartado la sentencia recurrida al interpretar el contrato.

En este sentido:

En definitiva, no puede obviarse la doctrina de la Sala Primera del Tribunal Supremo cuando, de forma reiterada, ha proclamado que "las obras que han de entenderse autorizadas en todo arrendamiento de local de negocio son las necesarias para la instalación, adaptación o acondicionamiento del local arrendado para poder servir al destino pactado y ha de considerarse referida dicha autorización al tiempo de puesta en marcha del negocio, siempre que ello sea preciso para el desarrollo del mismo, pero sin que pueda en modo alguno estimarse indefinida la facultad del arrendatario de establecer o introducir en el local, durante la vida del contrato, cambios que afecten a la configuración del mismo sin autorización del dueño, a cuya soberanía sigue

perteneciendo el conocerla o no, o, en su caso, sin la autorización judicial"; (SSTS de 29 de diciembre de 1995 , 10 de noviembre de 1995 , 30 de mayo de 1995 , 4 de julio de 1991 , 20 de diciembre de 1991 , 27 de abril de 1994 , y 17 de abril de 1989 , entre otras muchas).

STS, Civil sección 1 del 23 de Julio del 2008. Recurso: 32/2002 .

SEXTO .- *Motivo segundo. La supresión de dos ventanales de la fachada supone la existencia de alteración estructural. Infracción del art. 114.7 LAU 1964 .*

Se estima el motivo.

Alega el recurrente que se ha alterado la configuración y estructura del local.

Es un hecho probado que el arrendatario tapió las dos ventanas de la fachada principal, que da a vía pública.

El cierre de las dos únicas ventanas de la fachada principal, es notorio que alteran la configuración externa del local.

Establece el art. 114.7 de la LAU de 1964 que:

Cuando el inquilino o arrendatario, o quienes con él convivan, causen dolosamente daños en la finca, o cuando lleven a cabo, sin el consentimiento del arrendador, obras que modifiquen la configuración de la vivienda o del local de negocio, o que debiliten la naturaleza y resistencia de los materiales empleados en la construcción.

Cuando el inquilino, antes de iniciar las obras, entregare o pusiere a disposición del arrendador la cantidad necesaria para volver la vivienda a su primitivo estado, no procederá esta causa si aquéllas no debilitan la naturaleza y resistencia de los materiales empleados en la construcción de la finca, y su cuantía no excede del importe de tres mensualidades de renta.

Cuando el arrendatario se proponga realizar obras en el local arrendado para mejora de sus instalaciones o servicios, adaptándolos a las necesidades de su negocio, y no obtenga el consentimiento del arrendador, podrá ser autorizado judicialmente para llevarlas a cabo, siempre que pruebe que las obras proyectadas no debilitan la naturaleza y resistencia de los materiales empleados en la construcción de la finca, y que no, afectarán, una vez realizadas, al uso de ésta por los demás ocupantes, y obligándose, además, a pagar la elevación de la renta que la autoridad judicial determine, si así lo pide el arrendador y aquélla lo estima justo.

Las obras realizadas quedarán en beneficio de la finca. El arrendatario estará obligado, respecto de las que no hayan supuesto mejora del inmueble, a reponer el local al estado anterior, si así lo exigiere el arrendador o la terminación del arriendo por cualquier causa, debiendo afianzar el cumplimiento de esta obligación, si también lo exigiere el arrendador, en la forma y cuantía que señale la autoridad judicial.

Se presumirá, salvo prueba en contrario, la necesidad de realizar las obras cuando las mismas vengán expresamente impuestas por decisión administrativa.

Las normas comprendidas en los tres párrafos anteriores serán de aplicación al arrendamiento de viviendas en cuanto a las obras que el inquilino se proponga realizar de su cuenta para establecer o mejorar las instalaciones o servicios .

Ya dijimos que no gozaba de autorización para efectuar las obras, en la fecha que se realizaron, por lo que como anticipamos debe entenderse que las obras integran la causa de resolución contractual mencionada, al afectar la configuración del local, aunque no afecten a la estructura del mismo, en el sentido de debilitarla.

En este sentido, viene declarando la Sala que:

" configuración se decía entre otras en Sentencia de 30 de enero de 1991 «... Consta que las obras efectuadas por el arrendatario alteran la configuración y estructura del local, al consistir en la supresión de diversos tabiques y en la clausura de una puerta y ventana. Partiendo de que según el diccionario de la Real Academia, los conceptos "configuración y estructura" definen una virtual sinonimia. Ello es suficiente para decretar la resolución del contrato, aunque no se haya probado que tales obras afectaban, además a la solidez del local, pues él texto concordado es bien claro, en el sentido de que basta, disyuntivamente, que se altere la estructura "o" se afecte a la solidez del local. Además se exige en el contrato que tales obras "serán siempre notificadas con antelación a la propiedad, y esto consta que no se cumplió, lo que también sería suficiente

para resolver el contrato. En tercer lugar, las obras se realizaron más de dos años y medio de celebrado el contrato..."

STS, Civil sección 1 del 08 de Marzo del 1993 .

SÉPTIMO .- *Motivo primero. Inexistencia de justa causa. Infracción de los arts. 114.7 y 11 LAU 1964 y oposición a la jurisprudencia que aproxima la justa causa al concepto de fuerza mayor y ha de interpretarse con carácter restrictivo .*

Se alega por el recurrente que no consta justa causa para el cierre durante más de seis meses.

Como ya se deduce de lo antes razonado, las obras se efectuaron por el exclusivo interés del arrendatario, sin que conste necesidad ni imposición administrativa, ni consentimiento del arrendador y por su distancia temporal con el contrato, tampoco pueden considerarse obras de adaptación, por todo lo cual no procede analizar la justificación del motivo de casación, pues la verdadera causa de resolución es la existencia de obras incontestadas.

Asumiendo la instancia, en virtud de la estimación del recurso de casación y estimando íntegramente la demanda, procede acordar la resolución del contrato de arrendamiento mencionado.

OCTAVO .- Desestimado el recurso extraordinario por infracción procesal procede la imposición de costas al recurrente (art. 398 LEC de 2000).

Estimado el recurso de casación no cabe imposición en las costas del mismo.

No se imponen al demandado las costas de la primera instancia, dada la complejidad de la cuestión que ya fue advertida por el Juez de Primera Instancia.

No procede expresa imposición en las costas del recurso de apelación de los hoy recurrentes. Se mantiene la imposición de costas al Sr. Clemente derivadas de su recurso de apelación, resuelto en auto de aclaración.

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

FALLAMOS

1. DESESTIMAR EL RECURSO EXTRAORDINARIO POR INFRACCIÓN PROCESAL Y ESTIMAR EL RECURSO DE CASACIÓN interpuesto por D. Luis Pedro Y D.ª Salvadora Y D. Alfonso representados por la Procuradora D.ª María José Moreno Díaz contra sentencia de 17 de junio de 2010 y su auto de aclaración, de la Sección Undécima de la Audiencia Provincial de Valencia.

2. Casar la sentencia recurrida en el sentido de estimar íntegramente la demanda y acordar la resolución del contrato de arrendamiento mencionado, condenando al demandado a dejarlo libre y expedito, a disposición de sus propietarios.

3. Desestimado el recurso extraordinario por infracción procesal procede la imposición de costas al recurrente.

4. Estimado el recurso de casación no cabe imposición en las costas del mismo.

5. No se imponen al demandado las costas de la primera instancia.

6. No procede expresa imposición en las costas del recurso de apelación de los hoy recurrentes. Se mantiene la imposición de costas al Sr. Clemente derivadas de su recurso de apelación.

Líbrese al mencionado tribunal la certificación correspondiente, con devolución de los autos y del rollo de Sala.

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, Francisco Javier Orduña Moreno, Xavier O'Callaghan Muñoz. Firmado y rubricado.** PUBLICACIÓN.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el EXCMO. SR. D. **Francisco Javier Arroyo Fiestas** , 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.