TRIBUNAL SUPREMO
Sala de lo Civil
PLENO

Presidente Excmo. Sr. D. Francisco Marín Castán

SENTENCIA

Sentencia N°: 324/2015

Fecha Sentencia: 08/06/2015

CASACIÓN

Recurso N°: 754/2013

Fallo/Acuerdo: Sentencia Desestimando

Votación y Fallo: 24/03/2015

Ponente Excmo. Sr. D.: Xavier O'Callaghan Muñoz

Procedencia: A.P. MADRID

Secretaría de Sala: Ilmo. Sr. D. Luis Ignacio Sánchez Guiu

Escrito por: AEA

L.A.U. Contratos por "tiempo indefinido" que se integra en contrato anterior que se sometía a prórroga forzosa, según ley de 1964 y se le aplica la disposición transitoria tercera, B), 3 de la ley de 1994.

CASACIÓN Num.: 754/2013

Ponente Excmo. Sr. D.: Xavier O'Callaghan Muñoz

Votación y Fallo: 24/03/2015

Secretaría de Sala: Ilmo. Sr. D. Luis Ignacio Sánchez Guiu

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

PLENO

SENTENCIA N°: 324/2015

Excmos. Sres.:

D. Francisco Marín Castán

D. José Antonio Seijas Quintana

D. Antonio Salas Carceller

D. Ignacio Sancho Gargallo

D. Francisco Javier Orduña Moreno

D. Rafael Sarazá Jimena

D. Sebastián Sastre Papiol

D. Eduardo Baena Ruiz

D. Xavier O'Callaghan Muñoz

En la Villa de Madrid, a ocho de Junio de dos mil quince. 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 Madrid, Sección 13ª, como consecuencia de autos de juicio verbal, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia número 40 de la misma ciudad, cuyo recurso fue interpuesto por el procurador D. Ramiro Reynolds Martínez, en nombre y representación de la Fundación Troa; siendo parte recurrida el procurador D.

José Luis García Guardia, en nombre y representación de D. Manuel y D. Segundo Cosme Menéndez.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- 1.- El procurador D. Ramiro Reynolds Martínez, en nombre y representación de la Fundación Troa, interpuso demanda de juicio verbal contra D. Manuel Cosme Menéndez y D. Segundo Cosme Menéndez y alegando los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación, terminó suplicando al Juzgado dicte en su día sentencia por la que *considerando extinguido por expiración del plazo de duración el contrato de arrendamiento del local identificado en el primero de los hechos de esta demanda condene a los arrendatarios a que lo desaloje y deje libre en el plazo legal, bajo apercibimiento de lanzamiento que deberá dejarse señalado con día y hora en el auto de admisión a trámite de la demanda, imponiendo a los demandados las costas del procedimiento.*

2.- Se señaló para la vista del juicio verbal el día 13 de enero de 2012 que se celebró con el resultado que consta en autos en el que los demandados se opusieron a la demanda.

3.- El Ilmo. Sr. Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia nº 40 de Madrid, dictó sentencia en fecha 29 de mayo de 2012, cuya parte dispositiva es como sigue: *Que estimando pertinente la demanda interpuesta por la Fundación Troa, representada en juicio por el procurador de los tribunales Don Ramiro Reynolds Ramírez, contra D. Manuel Cosme Menéndez y D. Segundo Cosme Menéndez, representados en juicio por el procurador de los tribunales Don José Luis García Guardia, debo declarar y declaro extinguido el contrato existente entre las partes, de fecha 1 de abril de 1999 y cuyo objeto lo constituye el local número 3 del edificio sito en la Calle Narváez nº 19 de Madrid, por expiración del plazo contractual,*

condenando a dichos demandados a desalojarlo y a dejarlo libre y a disposición de la parte actora, bajo apercibimiento de lanzamiento, con expresa imposición a dichos demandados de las costas causadas

SEGUNDO.- Interpuesto recurso de apelación contra la anterior sentencia por la representación procesal de D. Manuel Cosme Menéndez y D. Segundo Cosme Menéndez, la Audiencia Provincial de Madrid, Sección 13ª, dictó sentencia con fecha 17 de enero de 2013, cuya parte dispositiva es como sigue: *Que debemos ESTIMAR y ESTIMAMOS el recurso de apelación interpuesto contra la sentencia de 29 de mayo de 2012 del Juzgado de Primera Instancia número Cuarenta de los de Madrid dictada en el procedimiento del que dimana este rollo. REVOCAMOS dicha resolución y, por la presente, DESESTIMAMOS la demanda origen de esta litis , ABSOLVIENDO a los demandados, D. Manuel Cosme Menéndez y D. Segundo Cosme Menéndez, de las pretensiones contra los mismos deducidas en el proceso, con CONDENAN a la actora, Fundación Troa, al pago de las costas de la primera instancia. No hacemos pronunciamiento sobre las costas de la apelación.*

TERCERO.- 1.- El procurador D. Ramiro Reynolds Martínez, en nombre y representación de la Fundación Troa, interpuso recurso de casación contra la anterior sentencia, con apoyo en los siguientes **MOTIVOS DE CASACION: PRIMERO.**- Al amparo del ordinal 3º del artículo 477.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil por infracción de lo dispuesto en el artículo 1581 del Código civil en relación con lo previsto en el artículo 4.3 de la L.A.U. de 1994. **SEGUNDO.**- Al amparo del ordinal 3º del artículo 477.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil por infracción de lo dispuesto en el artículo 1281 del Código civil en relación con el artículo 1581 del Código civil.

2.- Por Auto de fecha 29 de octubre de 2013, 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.

3.- Evacuado el traslado conferido, el procurador D. José Luis García Guardia, en nombre y representación de D. Manuel y D. Segundo Cosme Menéndez presentó escrito de oposición al recurso interpuesto de contrario.

4.- No habiéndose solicitado la celebración de vista pública, se señaló para la Sala reunida en PLENO, para votación y fallo, el día 20 de mayo de 2015, en que tuvo lugar.

Ha sido ponente el Excmo. Sr. D. **XAVIER O'CALLAGHAN MUÑOZ**,

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- 1.- Los presupuestos fácticos y jurídicos que han dado curso al proceso que ahora se halla en casación, constituyen cuatro hitos.

El primero, contrato de arrendamiento del local de negocio, de 1 julio de 1991, regulado por la Ley de Arrendamientos Urbanos, Decreto 4104/1964, del 24 diciembre, por el que se aprueba el texto refundido y, a su vez, por la reforma que suprime la prórroga forzosa, Real Decreto-ley 2/1985, de 30 abril. Conforme a su cláusula cuarta:

"El plazo de duración de este contrato será de un año, obligatorio para ambas partes. Podrá prorrogarse a su vencimiento, tácitamente, por anualidades sucesivas; y se entenderá concluido siempre que la parte arrendataria avisara a la arrendadora, por escrito, con un mes de antelación al vencimiento del plazo de duración o de las correspondientes prórrogas. Estas prórrogas, obligatorias para la arrendadora y facultativas para los arrendatarios, se sujetarán a lo dispuesto en el artículo 57 de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos, texto refundido aprobado por Decreto 4104/1964, del 24 diciembre".

El segundo, contrato de arrendamiento para uso distinto del de vivienda, de 1 de abril de 1999, conforme a la Ley 29/1994, de 24 noviembre, de arrendamientos urbanos. La cláusula segunda marca el plazo de vigencia en estos términos:

"El plazo de vigencia del presente contrato será indefinido".

El tercero, contrato sobre el mismo local comercial, lo denomina "tienda 1", de 1 de junio de 2003 que no sustituye a ninguno de los anteriores y que se pacta también.

"El plazo de vigencia del presente contrato será indefinido".

El cuarto, la carta que la arrendadora dirige a los arrendatarios por burofax, el 22 febrero 2011 en el que da por concluida la vigencia del contrato en estos términos:

"Por medio de la presente les comunicamos, con carácter fehaciente e irrevocable, nuestra voluntad de dar por finalizado con fecha de 1 de abril de 2011, el contrato de arrendamiento firmado con fecha de 1 de abril de 1999 referido al local comercial denominado tienda tres de la calle Narváez 19."

La arrendadora es la demandante en la instancia y recurrente en casación FUNDACION TROA y los arrendatarios son los demandados don Manuel COSME MENENDEZ y don Segundo COSME MENENDEZ. El local arrendado está perfectamente identificado en el primero de los contratos y también en el segundo, que amplía el arrendamiento del contrato anterior. En uno y otro contrato se pacta la renta *anual* pagadera por mensualidades anticipadas.

2.- La FUNDACION arrendadora formuló demanda frente a los arrendatarios en la que interesó se dictara sentencia que declarara extinguido el contrato de arrendamiento por expiración del plazo de duración, con la consiguiente condena a los demandados a que desalojen y dejen libre el local. Los demandados se opusieron a dicha demanda.

La sentencia dictada por el Juzgado de 1ª Instancia número 40 de Madrid de 29 mayo 2012 estimó la demanda. Destacó la diferencia entre los contratos de 1991 y de 1999 que no se rigen por el mismo régimen jurídico y que no le es aplicable al presente caso el régimen de prórroga forzosa y concluye:

“Tratándose el contrato de autos de un contrato de arrendamiento sin plazo, siendo por tanto el plazo de duración del mismo el de un año en base a lo dispuesto en el artículo 1581 del Código civil, habiéndose mantenido en el tiempo hasta la actualidad a través de su tácita reconducción, habiendo comunicado la anterior titular de dicho local a los demandados su intención de dar por finalizado dicho contrato con fecha 1 de abril de 2011, una vez vencida una nueva anualidad, mediante burofax del 22 febrero de dicho mismo año, recibido por los demandados el día 25 de dicho mes, no cabe sino declarar extinguido dicho contrato de arrendamiento por expiración del plazo pactado”.

La sentencia de la Audiencia Provincial, Sección 13ª, de Madrid, de 17 enero 2003, revocó la anterior y desestimó la demanda. Califica el contrato de autos como arrendamiento de duración indefinida, cita la sentencia del pleno de esta Sala de 9 septiembre 2009 aunque ésta versa sobre arrendamiento cuyo arrendatario es una persona jurídica y en el presente caso son personas físicas, por lo que concluye:

“Lo que nos lleva a aplicar analógicamente (artículo 4, apartado uno, del Código Civil) no la norma ordinaria sobre el carácter vitalicio del usufructo, salvo fijación de plazo (artículo 513 del Código Civil), sino mejor -más ajustada a la identidad de razón entre el supuesto litigioso y la previsión legal que se considera aplicable por analogía- la norma que establece la extinción de los arrendamientos de locales de negocio sujetos a prórroga forzosa cuando el arrendatario es una persona física (disposición transitoria tercera, apartado tres, de la vigente ley arrendaticia de 1994), esto es, cuando la jubilación o el fallecimiento de los dos arrendatarios, con adecuación a las previsiones que al respecto se hacen en el contrato en caso de renuncia al contrato por parte de uno de los arrendatarios (el arrendamiento subsiste con el que no haya renunciado, como titular único, cláusula primera), de modo que la jubilación o el fallecimiento de uno de los demandados no implicaría extinción del arriendo si el otro arrendatario continúa al frente de la industria. Y sin que hallemos razón para que la analogía abarque las eventuales subrogaciones que la ley contempla”

3.- Frente a esta última sentencia, la parte demandante, arrendadora, FUNDACION TROA, formula el presente recurso de casación en dos motivos.

En el motivo primero se explica la sentencia de 9 septiembre 2009 y alega la infracción del artículo 1581 del Código civil en relación con el como 4.3 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994. El segundo insiste en la misma idea que el anterior; tras citar sentencias de esta Sala, considera infringido el artículo 1281 en relación con el 1581 del Código civil.

SEGUNDO.- **1.-** Ante todo, es preciso no partir de la individualización de uno de los tres contratos pese a que la acción de

desahucio se refiere sólo al segundo de ellos. Los tres vienen concretados, esencialmente el segundo al primero; la acción se centra sólo en el segundo.

** El primero, Fincas: Local denominado tienda número uno y piso bajo izquierda. Calle: Narváez número 19, con vuelta a la de Duque de Sesto. Ciudad: MADRID.*

** El segundo: Finca: Local comercial, denominado Tienda 3, en planta baja rasante a la calle, situado en la calle Narváez, nº 19 de Madrid con vuelta a la calle, Duque de Sesto.*

** El tercero: Finca: Local comercial, denominado Tienda 1, situado en la calle Narváez, nº 19 de Madrid.*

Lo cual significa que un primitivo arrendamiento de local se va ampliando con otros sobre el mismo local, con la siguiente cláusula igual en cada uno de ellos: *se arrienda local de negocio, al objeto de que el arrendatario desarrolle en el mismo exclusivamente la actividad de restaurante, cervecería, bar o cafetería. No podrá dedicarse a pub, discoteca o bar americano. En caso de desarrollarse en el inmueble otra actividad que las permitidas, podrá la arrendadora resolver el contrato por infracción de los arrendatarios de esta condición.*

Lo que queda claro es que en la actualidad se trata de un solo local objeto de contratos de arrendamiento: el primero, conforme a la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 con la reforma del Real Decreto-ley 2/1985, de 30 abril, contrato que impone la prórroga forzosa por pacto expreso; el segundo (y el tercero) sometido a la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994 que en el caso, como el presente, rige el principio de autonomía de la voluntad.

2.- La voluntad de las partes cuando emplearon la expresión por tiempo indefinido en el contrato de arrendamiento de la segunda finca, debía entenderse que era sujetar la duración del arrendamiento de esta segunda finca al mismo régimen que la primera, un contrato celebrado bajo la vigencia del RDL 2/1985 pero sujeto a prórroga forzosa. En consecuencia respecto de la duración del arrendamiento de esta segunda finca rige la disposición transitoria 3ª, y no la 1ª, de la LAU 1994. No se trata de que no proceda aplicar el art. 1581 Código civil, en relación con los contratos de arrendamiento concertados por tiempo indefinido, sino de que fue voluntad de las partes someter el arrendamiento de la segunda finca al mismo régimen de duración que el arrendamiento de la primera finca.

TERCERO.- 1.- El *recurso de casación* formulado por FUNDACIÓN TROA, demandante en la instancia, se compone de dos motivos, ambos con prácticamente el mismo contenido. En ambos se considera infringido el artículo 1581 del Código civil aplicado por la sentencia del Juzgado de 1ª Instancia revocada por la Audiencia Provincial; lo pone en relación con la sentencia del Tribunal Supremo de 9 septiembre 2009, el primero de los motivos; el segundo lo pone en relación con el artículo 1281 (no concreta el párrafo) y doctrina jurisprudencial. En ambos motivos mantiene que el texto del contrato cuya extinción propugna, declara indefinido el tiempo de duración, por tanto, sin plazo y por ello debe aplicarse el que marca el artículo 1581 como así declaró la sentencia de primera instancia.

Todos estos argumentos, nada ilógicos, caen ante lo expuesto anteriormente. No cabe aplicar el artículo mencionado a un contrato en el que las partes, con la mención a una duración por tiempo indefinido, quisieron someter el arrendamiento de la finca segunda al mismo régimen de prórroga forzosa que la primera.

La sentencia de la Audiencia Provincial ahora recurrida se acomoda a la doctrina expuesta por esta Sala en su Sentencia de Pleno de 12 de

marzo de 2015, que respecto de un contrato de arrendamiento celebrado bajo la vigencia del RDL 2/1985, pero sujeto a prórroga forzosa por expresa voluntad de las partes, declara que su duración se rige por la disposición transitoria 3ª, no por la 1ª, de la LAU 1994.

2.- Ambos motivos, pues, se desestiman. Esta Sala, en pleno, ha estimado que -como se ha dicho- fue voluntad de las partes someter el contrato de arrendamiento sobre la segunda finca al mismo régimen de duración que el contrato sobre la primera finca. Es decir, se ha pactado la prórroga forzosa conforme a la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 pese a la vigencia del Decreto-ley de 1985 y en este momento, vigente la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994, se debe aplicar lo dispuesto en su disposición tercera B). 3. Lo cual coincide con lo resuelto por la sentencia de la Audiencia Provincial que deberá ser confirmada.

3.- Consecuencia de lo anterior es la desestimación del recurso de casación. Sin embargo, ante la dificultad del caso, con serias dudas acerca de la resolución, se considera procedente rechazar la condena en costas que impone el artículo 394 de la Ley de Enjuiciamiento Civil pero que permite evitarla el segundo inciso del primer párrafo del mismo artículo al que se remite el artículo 398 respecto a los recursos. Se decreta la pérdida del depósito constituido de conformidad con la disposición adicional 15ª, apartado 9, de la Ley Orgánica del Poder Judicial, introducida por la Ley Orgánica 1/2009, de 3 de noviembre, complementaria de la Ley de Reforma de la Legislación Procesal para la implantación de la Nueva Oficina Judicial.

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

F A L L A M O S

1.- QUE DEBEMOS DECLARAR Y DECLARAMOS NO HABER LUGAR AL RECURSO DE CASACION interpuesto por la representación procesal de FUNDACION TROA, contra la sentencia dictada por la Audiencia Provincial de Madrid, Sección 13ª, en fecha 17 de enero de 2013 CUYO FALLO SE CONFIRMA.

2.- No se hace condena en costas a la parte recurrente.

3.- Se decreta la pérdida del depósito constituido.

4.- Líbrese a la mencionada Audiencia certificación correspondiente, con devolución de los autos y rollo 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.- **Francisco Marín Castán.-José Antonio Seijas Quintana.- Antonio Salas Carceller.-Ignacio Sancho Gargallo .-Francisco Javier Orduña Moreno.-Rafael Sarazá Jimena.-Sebastián Sastre Papiol.-Eduardo Baena Ruiz.-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 secretario de la misma, certifico.