



Roj: **STS 1321/2022 - ECLI:ES:TS:2022:1321**

Id Cendoj: **28079110012022100278**

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

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **28/03/2022**

Nº de Recurso: **1447/2019**

Nº de Resolución: **233/2022**

Procedimiento: **Recurso de casación**

Ponente: **JOSE LUIS SEOANE SPIEGELBERG**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **SAP, Cádiz, Sección 7ª, 5/11/2018 (rec. 48/2018) ,
STS 1321/2022**

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

Sentencia núm. 233/2022

Fecha de sentencia: 28/03/2022

Tipo de procedimiento: CASACIÓN

Número del procedimiento: 1447/2019

Fallo/Acuerdo:

Fecha de Votación y Fallo: 22/03/2022

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

Procedencia: AUD. PROVINCIAL DE CÁDIZ, SECCIÓN DE ALGECIRAS

Letrada de la Administración de Justicia: Ilma. Sra. Dña. María Angeles Bartolomé Pardo

Transcrito por: EAL

Nota:

CASACIÓN núm.: 1447/2019

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

Letrada de la Administración de Justicia: Ilma. Sra. Dña. María Angeles Bartolomé Pardo

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

Sentencia núm. 233/2022

Excmos. Sres. y Excma. Sra.

D. Francisco Marín Castán, presidente

D. Francisco Javier Arroyo Fiestas

D. **José Luis Seoane Spiegelberg**

D. Antonio García Martínez

En Madrid, a 28 de marzo de 2022.

Esta Sala ha visto el recurso de casación interpuesto por D. Baltasar , representado por el procurador D. José Huberto Méndez Perea, bajo la dirección letrada de D. Juan García-Beamud Pérez, contra la sentencia n.º 111/2018, dictada por la Sección de Algeciras de la Audiencia Provincial de Cádiz, en el recurso de apelación n.º 48/2018, dimanante de las actuaciones de juicio ordinario n.º 603/2015, del Juzgado Mixto n.º 2 de San Roque. Ha sido parte recurrida las mercantiles Rosdor, S.L.U., y Pastas La Carolina, S.L.U., representadas por la procuradora D.ª M.ª José Ramos Zarallo y bajo la dirección letrada de D.ª Carmen González Ramallo.

Ha sido ponente el Excmo. Sr. D. **José Luis Seoane Spiegelberg**.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- *Tramitación en primera instancia*

1.- La procuradora D.ª M.ª José Ramos Zarallo, en nombre y representación de Rosdor, S.L.U., y Pastas La Carolina, S.L.U., interpuso demanda de juicio ordinario contra D. Baltasar , en la que solicitaba se dictara sentencia:

"[...] por la que estimando la demanda, acuerde:

- a) Declarar la extinción del contrato de arrendamiento parciario existente sobre la finca 3963 del Registro de la Propiedad de San Roque, propiedad de Rosdor S.L.U. y Pastas La Carolina S.L.U. por expiración del plazo y/o impago de los frutos y rentas obtenidos del cultivo de la finca.
- b) Condenar al demandado D. Baltasar a pasar por dicha declaración y a desalojar la finca dejándola libre y expedita de personas y enseres a favor de las propietarias demandantes.
- c) Condenar al demandado al pago de las costas derivadas del presente procedimiento".

2.- La demanda fue presentada el 11 de septiembre de 2015, y repartida al Juzgado de Primera Instancia n.º 2 de San Roque, se registró con el n.º 603/2015. Una vez fue admitida a trámite, se procedió al emplazamiento de la parte demandada.

3.- El procurador D. Huberto Méndez Perea, en representación de D. Baltasar , contestó a la demanda mediante escrito en el que solicitaba al juzgado:

"[...] sea dictada en su día Sentencia por la que se desestime la demanda que contestamos, imponiendo expresamente las costas procesales a las actoras".

4.- Tras seguirse los trámites correspondientes, la Jueza sustituta del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 2 de San Roque dictó sentencia de fecha 24 de julio de 2017, con la siguiente parte dispositiva:

"Que desestimando la demanda interpuesta por el Procurador, D.ª MARIA JOSE RAMOS ZARALLO, en nombre y representación de ROSDOR SLU y PASTAS LA CAROLINA SLU, contra D. Baltasar , debo absolver y absuelvo al demandado de los pedimentos deducidos en su contra, con imposición de costas a la parte actora".

SEGUNDO.- *Tramitación en segunda instancia*

1.- La sentencia de primera instancia fue recurrida en apelación por la representación de las mercantiles Rosdor, S.L.U., y Pastas La Carolina, S.L.U.

2.- La resolución de este recurso correspondió a la sección de Algeciras de la Audiencia Provincial de Cádiz, que lo tramitó con el número de rollo 48/2018, y tras seguir los correspondientes trámites dictó sentencia en fecha 5 de noviembre de 2018, cuya parte dispositiva dispone:

"FALLAMOS:

Que, estimando parcialmente el recurso de apelación interpuesto por la representación de las mercantiles Rosdor SLU y Pastas La Carlina SLU contra la sentencia de fecha 24 de julio de 2017 de que dimana este rollo, debemos revocar y revocamos íntegramente la misma, acordando en su lugar estimar esencialmente la demanda interpuesta contra Don Baltasar , al que se le condena a pasar por la declaración de extinción del contrato de arrendamiento parciario existente sobre la finca 3963 del Registro de la Propiedad de San Roque, por expiración del plazo; debiendo desalojar la finca, dejándola libre y expedita de personas y enseres.

Sin costas procesales en la instancia ni de esta alzada".

TERCERO .- *Interposición y tramitación del recurso de casación*



1.- El procurador D. José Huberto Méndez Perea, en representación de D. Baltasar , interpuso recurso de casación.

El motivo del recurso de casación fue:

"Con apoyo procesal en el artículo 477.2.3º de la Ley de Enj. Civil, alegamos interpretación errónea del artículo 1.566 en relación con el 1577 ambos del Cód. Civil".

2.- Las actuaciones fueron remitidas por la Audiencia Provincial a esta Sala, y las partes fueron emplazadas para comparecer ante ella. Una vez recibidas las actuaciones en esta Sala y personadas ante la misma las partes por medio de los procuradores mencionados en el encabezamiento, se dictó auto de fecha 2 de junio de 2021, cuya parte dispositiva es como sigue:

"1.º) Admitir el recurso de casación interpuesto por la representación procesal de D. Baltasar contra la sentencia dictada con fecha 5 de noviembre de 2018 dictada por la Audiencia Provincial de Cádiz, Sección Séptima, con sede en Algeciras, en el rollo de apelación n.º 48/2018, dimanante de los autos de juicio ordinario n.º 603/2015 del Juzgado de Primera Instancia n.º 2 de San Roque.

2.º) Abrir el plazo de veinte días, a contar desde la notificación de este auto, para que la parte recurrida formalice por escrito su oposición al recurso. Durante este plazo las actuaciones estarán de manifiesto en la Secretaría.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 483.5 de la LEC contra la presente resolución no cabe recurso alguno".

3.- Se dio traslado a la parte recurrida para que formalizara su oposición, lo que hizo mediante la presentación del correspondiente escrito.

4.- Por providencia de 4 de febrero de 2022 se nombró ponente al que lo es en este trámite y se acordó resolver el recurso sin celebración de vista, señalándose para votación y fallo el 22 de marzo del presente, fecha en que ha tenido lugar a través del sistema de videoconferencia habilitado por el Ministerio de Justicia.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- *Antecedentes relevantes*

A los efectos decisorios del presente recurso, partimos de las consideraciones siguientes:

1º.- Es objeto del proceso la pretensión del actor de que se condene al demandado a pasar por la declaración de extinción del contrato de arrendamiento parciario de 8 de marzo de 1972, existente sobre la finca 3963 del Registro de la Propiedad de San Roque. El demandado se opuso a la acción deducida con el argumento de que el contrato se había prorrogado tácitamente por periodos de seis años, habiendo sido la última renovación el 8 de marzo de 2014, con lo que se hallaba vigente al interponerse la demanda el 11 de septiembre de 2015.

2º.- Según las cláusulas tercera y cuarta del contrato de 8 de marzo de 1972 resulta que:

"3º) Dicho arrendamiento será por el plazo de SEIS AÑOS, agrícolas, al término de los cuales, D. Lázaro se compromete a dejar dichas tierras a disposición de su propietario, para su explotación directa, pudiendo si así le conviene y de plena conformidad entre ambas partes, renovarse por otro periodo igual de tiempo.

4º) El precio estipulado es de CINCUENTA MIL PESETAS, anuales pagaderas en el domicilio del propietario final de cada cosecha".

3º.- Seguido el procedimiento, en todos sus trámites, se dictó sentencia por parte del Juzgado de Primera Instancia n.º 2 de San Roque, que desestimó la demanda. En dicha resolución se razonó que la Disposición Transitoria Primera de la Ley 83/80, de 31 de diciembre, de Arrendamientos Rústicos (en adelante LAR) no establece de manera imperativa un plazo máximo de duración del contrato, sino un derecho del arrendatario a las prórrogas que la ley determine, con un límite máximo de 21 años. Las partes pactaron una duración por seis años, transcurridos los cuales se puede prorrogar, y así se hizo en los años 1.978, 1.984, 1.990, 1.996, 2.002, 2.008 y 2.014. Transcurrieron los 21 años, y nada se dijo, por lo que se entienden válidas las prórrogas de seis años. En consecuencia, al interponerse la demanda, el contrato estaba vigente.

4º.- Contra dicha sentencia se interpuso por la parte actora recurso de apelación. En su desarrollo, se insistió en que el plazo de 21 años estaba más que sobrepasado, siendo éste el máximo que establece el artículo 101 de la Ley de Arrendamientos Rústicos de 1.980. En todo caso, se habría producido tácita reconducción a los efectos del artículo 1.566 del Código Civil que, a su vez, remite a los artículos 1.577 y 1.581, en cuanto a la duración de este nuevo contrato. Se dice, en el primero de ellos, que, en el arrendamiento de un predio rústico, cuando no se fija su duración, se entiende hecha por todo el tiempo necesario para la recolección de



los frutos que la finca arrendada adquiere en un año o pueda dar por una vez, aunque pasen dos o más años para obtenerlos.

Precisamente, el 22 de abril de 2014, se remitió un burofax al demandado requiriéndole para que abandonara la finca al término del año agrícola; es decir, el 29 de septiembre de 2014, y, ese mismo día, fue nuevamente requerido por conducto notarial para que procediera abandonar la finca; no obstante, no la abandonó en esa fecha, ni tampoco a 8 de marzo de 2.015, que es cuando vencería el contrato en caso de que se contara la tácita reconducción no por años agrícolas, sino por años computados desde la fecha de celebración del contrato. Según el artículo 1.566 CC no procederá la tácita reconducción si hubiere mediado requerimiento.

En cuanto a la obligación de entrega de los frutos, y ante el silencio que guarda la sentencia recurrida, mantiene que se proceda a declarar la extinción del contrato por incumplimiento de esta obligación, toda vez que el demandado ni siquiera cultiva la finca, que se encuentra abandonada, existiendo deslealtad o fraude, tal como establece el artículo 51 de la LAR.

5º.- El conocimiento del recurso correspondió a la sección de Algeciras de la Audiencia Provincial de Cádiz, que dictó sentencia en la que, con revocación de la pronunciada por el juzgado, declaró extinguido el contrato litigioso por expiración de plazo, con condena a dejar la finca libre y expedita a disposición del actor.

En su fundamentación consideró el tribunal provincial, tras realizar un recorrido sobre la legislación aplicable al contrato litigioso, constituida por las leyes de arrendamientos rústicos de 15 de marzo de 1.935, 31 de diciembre de 1.980 y 26 de noviembre de 2.003, con detenido examen de sus disposiciones transitorias, que el contrato de arrendamiento parciario se firma el 8 de marzo de 1.972, estando vigente en ese momento la Ley de 15 de marzo de 1.935. El contrato fue calificado por sentencia firme de arrendamiento parciario. Se fue prorrogando por plazos de seis años hasta llegar a marzo de 1.984, en que le resulta de aplicación la Disposición Transitoria Primera de la Ley 83 de 1.980, hasta llegar posteriormente a marzo de 1.993, en que por cumplimiento del plazo de veintiún años desde el inicio del contrato, finalizó el plazo máximo de prórrogas contractuales. A partir de esta fecha, entra en vigor la tácita reconducción del artículo 1.566 de Código Civil, y son de aplicación los plazos del art. 1.577 del referido texto legal. Conforme a tal precepto, el arrendamiento se entiende hecho por el tiempo necesario para la recolección de frutos que toda la finca arrendada diera en un año o pueda dar por una vez, aunque pasen dos o más años para obtenerlos. Al haberse presentado la demanda el 11 de septiembre de 2015, dicho plazo ya había transcurrido y el contrato está extinguido. Se citó, también, el art. 31 de la LAR de 2.003, que establece para las aparcerías que la duración será la de un año agrícola, entendiéndose prorrogado por un período de un año, en los mismos términos que los señalados para el arrendamiento en el art. 12; es decir, teniendo que denunciar el arrendador con un año de antelación su voluntad de poner fin al contrato.

La Audiencia, no obstante, desestimó el motivo de resolución contractual alegado por la parte arrendadora, relativo al incumplimiento de la obligación de entrega de los frutos obtenidos, al no encontrar en la Ley de Arrendamientos Rústicos de 2.003 un precepto que avalase una resolución por tal causa, sin que se hubiera alegado la prevista en el art. 25 de la precitada disposición general. Este pronunciamiento devino firme.

6º.- Contra dicha sentencia se interpuso por la parte demandada recurso de casación.

SEGUNDO.- *Exposición del motivo del recurso de casación interpuesto*

El recurso se articula en un único motivo en el que, tras citar como preceptos legales infringidos los artículos 1.566 y 1.577 del Código Civil, se alega la existencia de interés casacional por oposición a la jurisprudencia del Tribunal Supremo. A tal fin, se citan como opuestas a la recurrida las sentencias de esta Sala 530/2018, de 26 de septiembre y 557/2010, de 14 de septiembre.

Argumenta, la parte recurrente, que dichas sentencias establecen que en la tácita reconducción se mantienen los pactos, lo que no se mantiene necesariamente es la duración fijada en el contrato inicial, de suerte que si las partes pactan la duración de la prórroga, dicho pacto se mantiene, porque la duración de la prórroga es un pacto expreso del contrato distinto del de la duración, y, al ser pacto aparte sobrevive a la tácita reconducción, y de ahí la prevención del artículo 1.577 del Código Civil, que establece como primera norma que no se fije la duración.

La pretensión del recurso de casación es que se establezca que, cuando se produce la tácita reconducción, el tiempo de duración de la misma, en el caso de los contratos de arrendamientos rústicos en que las partes expresen la duración de la prórroga, es la pactada expresamente por las partes, y solo en defecto de pacto, se aplican los demás supuestos del artículo 1.577 del Código Civil, lo que conlleva a establecer que las prórrogas eran por seis años, y por ese mismo período las tácitas reconducciones. Por ello, el contrato de arrendamiento no estaba vencido, sino en la tácita reconducción de marzo de 2.014 a marzo de 2.020, cuando se efectuó



el requerimiento extintivo, lo que conlleva a la desestimación de la demanda, casando la sentencia de la sala provincial.

La parte demandante se opuso al recurso, al considerar que, conforme a la jurisprudencia citada, la tácita reconducción supone un nuevo contrato, con los mismos pactos, salvo el plazo de duración. Señala la sentencia de 26 de septiembre de 2018, que "el plazo de duración no ha de coincidir con el inicialmente previsto que sin duda podría resultar excesivamente largo para tenerlo en cuenta en un pacto de carácter tácito". El plazo será el necesario para la recolección de los frutos, con lo que el contrato está extinguido por aplicación del art. 1.577 CC.

TERCERO.- Examen del motivo del recurso de casación y correlativa desestimación

No se discute por las partes que el contrato de arrendamiento parciario se encuentra en situación de tácita reconducción, en virtud del juego de las disposiciones transitorias de las sucesivas leyes de arrendamientos rústicos, que se sucedieron en el tiempo desde su celebración. Tampoco discrepan sobre la aplicación del art. 1.577 del CC, sino que disienten sobre la interpretación de tal precepto, en tanto en cuanto la parte recurrente considera que, al haberse pactado en el contrato originario de 1.972, una renovación de su duración por plazo de seis años, el contrato estaba vigente a la fecha de interposición de la demanda y, por lo tanto, no se había extinguido, sin que fuera eficaz el requerimiento remitido a tales efectos.

No podemos aceptar dicho argumento.

El art. 1.577 del CC, partiendo de la nota de la temporalidad inherente a los contratos de arrendamiento, fijó cuál era el plazo de duración de los arriendos sobre predios rústicos cuando nada se había pactado al respecto entre las partes (art. 1.569-1 CC). Además, su juego normativo se estableció a otro importante efecto como es el de la tácita reconducción, por remisión expresa, en esta ocasión, del art. 1.566 del CC al precitado art. 1.577.

La vigencia de una legislación especial sobre arrendamientos rústicos determinó que se considerara que el art. 1.577 del CC quedaba limitado a los contratos excluidos por dicha normativa específica. No obstante, lo cual la remisión expresa del art. 83.1 c) de la Ley 83/1980, de 31 de diciembre, a la tácita reconducción determinó la virtualidad del instituto. Así se señaló, en la sentencia 295/1989, de 10 de abril, que:

"[...] es incuestionable que la relación arrendaticia perdura durante el lapso o lapsos de tiempo correspondientes a la tácita reconducción, explícitamente admitida por el artículo 83-b) y c) de la Ley 31 de diciembre de 1980, en relación con los artículos 1.566 y 1.577 del Código Civil".

Inicialmente, la jurisprudencia en sentencias antiguas como, por ejemplo, las de 16 de noviembre de 1899 o 6 de febrero de 1934, utilizaban el término prórroga con referencia al art. 1.566 del CC, pero la reciente jurisprudencia se expresa en el sentido de que la tácita reconducción es un nuevo contrato, porque el disfrute de la cosa tiene su origen en la ley, siendo cosa distinta las prórrogas legales establecidas en la legislación especial arrendaticia rústica.

En el caso litigioso ha quedado establecido en las instancias que el plazo de duración del contrato, con sus prórrogas legales, había finalizado, siendo de aplicación lo dispuesto en los arts. 1566 y 1571 del CC.

Dispone el art. 1566 CC que:

"Si al terminar el contrato, permanece el arrendatario disfrutando quince días de la cosa arrendada con aquiescencia del arrendador, se entiende que hay tácita reconducción por el tiempo que establecen los artículos 1.577 y 1.581, a menos que haya precedido requerimiento".

Por su parte, el art. 1577 CC, al que se remite el anterior, norma, en su párrafo primero, que:

"El arrendatario de un predio rústico, cuando no se fija su duración, se entiende hecho por todo el tiempo necesario para la recolección de los frutos que toda la finca arrendada diere en un año o puede dar por una vez, aunque pasen dos o más años para obtenerlos".

Como hemos declarado en la sentencia 530/2018, de 26 de septiembre, cuya doctrina reproduce y ratifica la más reciente sentencia 184/2021, de 31 de marzo, la tácita reconducción a que se refiere este precepto "da lugar en realidad a un nuevo contrato de arrendamiento que se perfecciona por el consentimiento tácito de los contratantes". Este consentimiento se entiende producido, como resulta del art. 1.566 del CC, por la permanencia del arrendatario en el disfrute de la cosa arrendada por el término de quince días una vez finalizada la vigencia temporal del contrato, con la aquiescencia del arrendador que deja pasar dicho plazo desde la extinción sin requerir al arrendatario a fin de que proceda a la devolución de la posesión del inmueble.

En la misma sentencia 530/2018, de 26 de septiembre, precisamos que:



"[...] se entiende que el citado artículo 1566 CC da por concluso el contrato primitivo de arrendamiento ("si al terminar el contrato", dice textualmente) y por nacido otro en el que se mantienen los pactos que rigieron la anterior relación contractual, salvo el plazo de duración que lógicamente no ha de coincidir -salvo casos especiales- con el inicialmente previsto que, sin duda, podría resultar excesivamente largo para tenerlo en cuenta en un pacto de carácter tácito".

Como señalamos en la sentencia 184/2021, de 31 de marzo:

"[...] la tácita reconducción no provoca una prórroga o ampliación del plazo del mismo contrato anterior [...] La tácita reconducción, en caso de producirse, da lugar a un nuevo contrato, a un nuevo arrendamiento, integrado, como todo contrato, por su propio consentimiento, objeto y causa (art. 1261 CC). Por ser un contrato nuevo se extinguen las garantías y su plazo no es el mismo del contrato anterior (que ya se consumió), sino el establecido supletoriamente por el Código en virtud de la remisión que el art. 1566 CC hace al 1581. Este recurso a la supletoriedad resulta preciso pues en la tácita reconducción el consentimiento de las partes es un consentimiento presunto derivado, por el lado del arrendatario, de su permanencia en el disfrute de la cosa arrendada durante quince días y, del lado del arrendador, de su aquiescencia a dicha situación, aquiescencia presunta que puede desvirtuarse mediante el correspondiente requerimiento".

En el mismo sentido, la sentencia 557/2010, de 14 de septiembre, señala que:

"La tácita reconducción prevista en el artículo 1566 del CC supone un nuevo contrato de arrendamiento sobre la misma cosa regido por las previsiones contractuales anteriores, excepto por lo que se refiere a la duración del mismo, y a lo relativo a cualquier obligación accesoria incorporada al contrato, como son las garantías prestadas por un tercero para asegurar el cumplimiento de las obligaciones contraídas por el arrendatario, que no se extienden al nuevo contrato".

Por consiguiente, no podemos aceptar el argumento de la parte recurrente relativo a que el contrato se hallaba vigente por otros seis años más. Esa fue la duración inicialmente pactada por los causantes de las partes en el contrato originario en el que se estableció dicho plazo de vigencia, con la posibilidad de que "si así le conviene y de plena conformidad entre ambas partes, renovarse por otro periodo igual de tiempo"; es decir, por otros seis años más, que ya transcurrieron con creces.

Ahora bien, al ser la tácita reconducción un nuevo contrato, no sometido a la duración del originario, no cabe aplicarle los pactos relativos a la extensión temporal del contrato parciario celebrado entre los litigantes y ya terminado (art. 1.566 CC), sino el supletorio establecido en el art. 1.577 del CC, que igualmente transcurrió.

La interpretación que lleva a efecto la parte recurrente es contraria a la jurisprudencia en que se apoya. El art. 1.577 del CC tiene una doble función: determinar la duración del contrato, en defecto de pacto expreso por las partes, en los casos en que no sea aplicable la legislación especial arrendaticia, que expresamente la regula; y otra, establecer la duración de la tácita reconducción por el tiempo necesario para la recolección de los frutos de la manera indicada en tal precepto.

De ningún modo, además, cabe presumir que la voluntad presunta de las partes fuera mantener los vínculos arrendaticios más allá de los establecidos en el precitado art. 1.577 del CC, mediante su prolongación temporal por otros seis años, en un contrato celebrado en el mes de marzo de 1972, hace cincuenta años.

CUARTO.- Costas y depósito

1.- La desestimación del recurso interpuesto conlleva la preceptiva imposición de costas en aplicación de lo dispuesto en el art. 398 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

2.- Procede decretar la pérdida del depósito constituido para recurrir de conformidad con la disposición adicional 15.ª, apartado 9, de la Ley Orgánica del Poder Judicial.

FALLO

Por todo lo expuesto, en nombre del Rey y por la autoridad que le confiere la Constitución, esta sala ha decidido

:

Desestimar el recurso de casación interpuesto por la parte demandada contra la sentencia 111/2018, de 5 de noviembre, dictada por la sección de Algeciras de la Audiencia Provincial de Cádiz, en el recurso de apelación n.º 488/2018, con imposición de costas y pérdida del depósito constituido para recurrir.

Líbrese a la mencionada Audiencia la certificación correspondiente con devolución de los autos y rollo de apelación remitidos.



Notifíquese esta resolución a las partes e insértese en la colección legislativa.

Así se acuerda y firma.

FONDO DOCUMENTAL CENDOJ