

Id Cendoj: 28079110012010100530
Órgano: Tribunal Supremo. Sala de lo Civil
Sede: Madrid
Sección: 1
Nº de Recurso: 2266/2005
Nº de Resolución: 344/2010
Procedimiento: CIVIL
Ponente: RAFAEL GIMENO-BAYON COBOS
Tipo de Resolución: Sentencia

Resumen:

RESOLUCIÓN CONTRATO ARRENDAMIENTO: CONGRUENCIA.

SENTENCIA

En la Villa de Madrid, a nueve de Junio de dos mil diez.

Vistos por la Sala Primera del Tribunal Supremo, integrada por los Magistrados indicados al margen, los recursos de casación e infracción procesal, contra la sentencia dictada por la Audiencia Provincial de Barcelona, Sección 4ª, con fecha ocho de junio de dos mil cinco, recaída en el recurso de apelación número 76/2005, dimanante de los autos de juicio ordinario número 209/2004 del Juzgado de Primera Instancia número 44 de Barcelona, sobre resolución de contrato de arrendamiento.

Han comparecido ante esta Sala:

1) En calidad de parte recurrente, don Benigno , representado por la Procuradora de los Tribunales doña Marta Ortega Cortina.

2) en calidad de parte recurrida, la mercantil Insamo S.L., representada por el Procurador de los Tribunales don Isacio Calleja García.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO: LA DEMANDA.

1. Con fecha tres de marzo de dos mil cuatro, la Mercantil INSAMO, S.L., representada por la Procuradora de los Tribunales doña Monserrat Martínez Vargas Valles, interpuso demanda de resolución de contrato de arrendamiento, contra don Benigno , solicitando se dictase sentencia por la que:

"...teniendo por presentado este escrito, se tenga por interpuesta demanda de resolución de contrato de arrendamiento por extinción del mismo, de conformidad con los fundamentos jurídicos expuestos, contra Don Benigno , y tras el procedimiento legalmente establecido, termine en su día dictando sentencia, por la que declare resuelto el contrato de arrendamiento por extinción del mismo, condenando al demandado a desalojarlo dejándolo libre vacuo y expedito a disposición de la actora con los apercibimientos, legales y con imposición de costas al demandado en caso de oponerse a la presente demanda."

SEGUNDO: LA CONTESTACIÓN A LA DEMANDA Y LA RECONVENCIÓN.

2. Admitida a trámite la demanda y turnada al Juzgado de Primera Instancia número 44 de Barcelona, con el número de autos 209/2004 la Procuradora de los Tribunales doña Carmen Fuentes Millán, contestó a la misma y formuló reconvencción contra la indicada mercantil con el siguiente suplico:

"Que tenga por formulada demanda reconvenccional contra la demandante principal INSAMO SL, la admita a trámite, acuerde dar traslado de la misma a la demandada reconvenccional para que la conteste si así le interesare, para en su día dictar sentencia que estimándola, declare que el contrato de arrendamiento suscrito por las partes en fecha 17 de julio de 1985 sobre el local tienda 2ª de la casa nº 6 de la calle Jorge

Girona Salgado de esta ciudad está sometido a la prórroga forzosa del artículo 57 de la Ley de Arrendamientos Urbanos Texto Refundido de 1964 , condenando a la demandada reconvenional a estar y pasar por esta declaración y al pago de las costas de la reconvenición".

TERCERO: LA CONTESTACIÓN A LA DEMANDA RECONVENIONAL.

3. Con fecha diez de junio de dos mil cuatro, la mercantil INSAMO S.L., representada por la Procuradora de los Tribunales doña Monserrat Martínez Vargas Valles, contestó a la demanda reconvenional, y, tras oponerse, suplicó al Juzgado:

"Que teniendo por presentado este escrito con sus copias, se sirva admitirlo, y tener por contestada y por opuesta a esta parte en la demanda reconvenional instada de contrario, y tras el procedimiento legalmente establecido, termine en su día dictando sentencia, en la que desestimando íntegramente la demanda reconvenional acuerde que dicho contrato esta en tácita reconducción, haciendo pasar por esta declaración a la adversa, con la condena en costas del procedimiento instado por imperativo legal."

CUARTO: LA SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA.

4. Recibido el pleito a prueba y seguido por sus trámites, el Juzgado de Primera Instancia número 44 de Barcelona dictó sentencia el día veintinueve de octubre de dos mil cuatro con la siguiente parte dispositiva:

"Estimo la demanda interpuesta por la representación en estas actuaciones de la mercantil INSAMO, S.L., declaro extinguido el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes en fecha 12 de diciembre de 1984 por jubilación del Sr. Benigno y condeno a dicho arrendatario a desalojarlo, dejándolo libre, vacuo y expedito a disposición de la actora, con expresa imposición de costas a la parte demandada.

Desestimo la reconvenición formulada por Don. Benigno y declaro que el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes en fecha 17 de julio de 1985 no está sometido a prórroga forzosa del artículo 57 de la Ley de Arrendamientos Urbanos Texto refundido de 1964 , y sí a tácita reconducción en la forma como se ha determinado en el fundamento cuarto. Cada parte abonará las costas de la reconvenición a su instancia y las comunes por mitad.

Contra esta Sentencia se puede interponer recurso de apelación ante la Sala Civil de la Audiencia Provincial de Barcelona; recurso que deberá presentarse en este Juzgado en el plazo de cinco días desde la notificación.

Expídase un testimonio de la resolución. Únase a las actuaciones principales y llévase el original al libro de sentencias de este Juzgado."

QUINTO: LA SENTENCIA DE APELACIÓN Y LA ACLARACIÓN.

5. Contra la sentencia dictada por el Juzgado número 44 de Primera Instancia de Barcelona, doña Carmen Fuentes Millan, Procuradora de los Tribunales, en nombre y representación de don Benigno , interpuso recurso de apelación.

6. Sustanciada la apelación, la Sección 4ª de la Audiencia Provincial de Barcelona, dictó Sentencia el día ocho de junio de dos mil cinco con la siguiente parte dispositiva:

"Estimando parcialmente, el recurso interpuesto por la representación procesal de DON Benigno contra la sentencia dictada el 29 de octubre de 2.004, por el Juzgado de Primera Instancia número 44 de Barcelona , resolviendo el Procedimiento Ordinario número 209/2004, debemos REVOCAR y REVOCAMOS PARCIALMENTE la citada resolución; en su lugar: a) estimamos la demanda principal declarando extinguido por jubilación el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes en fecha 12 de diciembre de 1.984, respecto del local comercial sito en Barcelona, calle Jorge Girona Salgado número 6, tienda primera, en los mismos términos que la sentencia apelada; y b) estimamos parcialmente la demanda reconvenional en el sentido de declarar que el contrato de arrendamiento suscrito por las partes en fecha 17 de julio de 1.985, sobre el local comercial sito en Barcelona, calle Jorge Girona Salgado número 6, tienda segunda, no está sometido a tácita reconducción y sí a la prórroga forzosa del artículo 57 del T.R.L.A.U ., esto es, al mismo régimen jurídico que el contrato de arrendamiento de la tienda primera pues el contrato de arriendo de la tienda segunda forma parte integrante del primer contrato de arriendo; en consecuencia, el segundo contrato está asimismo afectado por las mismas causas de resolución que el primero.

Todo ello, sin hacer expresa imposición de las costas causadas en esta alzada a ninguna de las partes litigantes.

Notifíquese, y firme que sea devuélvanse los autos al Juzgado de origen con testimonio de esta sentencia para su ejecución y cumplimiento, y archívese la original .

Así por esta nuestra sentencia, definitivamente juzgando en esta instancia, lo pronunciamos, mandamos y firmamos."

7. Con fecha veintidós de junio de dos mil cinco la sección cuarta de la Audiencia Provincial de Barcelona, dicto Auto aclaratorio de la sentencia de fecha ocho de junio del mismo año, cuya parte dispositiva dice:

"Se aclara la Sentencia dictada por esta sección en fecha 8 de junio de 2005 , en el rollo de apelación número 76/2005 en el sentido siguiente:

1º.- Se estimó parcialmente la demanda reconvenicional por cuanto al declarar que el contrato de arrendamiento suscrito por las partes en fecha 17 de julio de 1985, sobre el local comercial sito en Barcelona, calle Jorge Girona Salgado número 6, tienda segunda, no estaba sometido a tácita reconducción y si a la prórroga forzosa del artículo 57 del T.R.L.A.U , la consecuencia jurídica de dicha declaración no era la pretendida por el reconviniante; esto es, se pretendía en la demanda reconvenicional, que el contrato de diciembre de 1984, recayente sobre el local tienda primera, fue modificado por el posterior de julio de 1985, recayente sobre el local tienda 2ª, y nosotros dijimos lo contrario, que al suscribir el contrato de julio de 1985, celebrado sobre el local tienda 2, las partes sometieron el segundo contrato a la prórroga forzosa del artículo 57 del TRLAU, esto es, al mismo régimen jurídico que el contrato de diciembre de 1984 suscrito sobre el local tienda primera.

Por ello, dijimos que estimamos parcialmente y no íntegramente la demanda reconvenicional pues la consecuencia jurídica de la interpretación que efectuamos no era la pretendida por la parte apelante sino la de entender que, sujeto el segundo contrato al mismo régimen jurídico que el primero, el segundo estaba afectado por las mismas causas de resolución que el primero.

2º.- El segundo contrato está sujeto al mismo régimen jurídico que el primero, y a sus mismas causas de resolución, esto es, a la causa de resolución del arrendamiento por jubilación ejercitada en la demanda inicial, pues, precisamente, si bien la DT 3a de la LAU de 1994 sólo se aplicaría a los contratos concertados con posterioridad a 9/5/1985 , en este caso, como las partes sujetaron el segundo contrato al régimen jurídico del primero, es aplicable la causa de extinción por jubilación del arrendatario.

3º.- Para la Sala existen dos locales y dos contratos sujetos a un mismo régimen jurídico, recayendo la condena resolutoria y desalojo sólo sobre la tienda primera.

Es decir, se resuelve el contrato de arrendamiento relativo a la tienda primera; y si bien el contrato de arrendamiento de la tienda segunda, estaría afectado de la misma causa de resolución por jubilación del arrendatario, tal declaración deberá efectuarse en el procedimiento declarativo correspondiente pues en este pleito no se instaba más que la resolución del contrato relativo a la tienda primera.

Todo ello, dejando inalterables los restantes pronunciamientos contenidos en la expresada resolución "

SEXO: LOS RECURSOS.

8. Doña Carmen Fuentes Millán, Procuradora de los Tribunales, en nombre y representación presentada de don Benigno , anunció recurso extraordinario por infracción procesal y recurso de casación contra la Sentencia de fecha ocho de junio de 2005 y el Auto de aclaración de fecha veintidós de junio de dos mil cinco, dictados por la Audiencia Provincial de Barcelona (Sección Cuarta), en grado de apelación.

9. Interpuestos los recursos, y remitidos los autos a esta Sala, ante la misma se personaron:

1) En calidad de parte recurrente, don Benigno , representado por la Procuradora de los Tribunales doña Marta Ortega Cortina.

2) en calidad de parte recurrida, la mercantil Insamo S.L., representada por el Procurador de los

Tribunales don Isacio Calleja García.

10. La Sala dictó auto de fecha diecisiete de junio de dos mil ocho acordando:

" 1º) ADMITIR LOS RECURSOS EXTRAORDINARIO POR INFRACCIÓN PROCESAL Y DE CASACIÓN interpuestos por la representación procesal de D. Benigno , contra la Sentencia de fecha 8 de junio de 2005 y el Auto de aclaración de fecha 22 de junio de 2005, dictados por la Audiencia Provincial de Barcelona (Sección Cuarta), en el rollo nº 76/2005 dimanante de los autos de juicio ordinario nº 209/2004, del Juzgado de Primera Instancia nº 44 de Barcelona.

2º) Y entréguese copias de los escritos de interposición de los recursos extraordinario y de casación formalizados, con sus documentos adjuntos, a la parte recurrida personada ante esta Sala para que formalicen su oposición por escrito en el plazo de VEINTE DÍAS, durante los cuales estarán las actuaciones en la Secretaría."

11. Evacuando el traslado conferido al respecto, la Mercantil INSAMO S.L., mediante su representante legal el Procurador don Isacio Calleja García, manifestó su oposición a los respectivos recursos.

SÉPTIMO: SEÑALAMIENTO.

12. No habiéndose solicitado por todas las partes la celebración de vista pública, se señaló para votación y fallo del recurso el día trece de mayo de dos mil diez, en que tuvo lugar.

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. Rafael Gimeno-Bayon Cobos,

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO: ANTECEDENTES.

1. Los hechos.

13. Para enmarcar el debate que se trae a esta Sala resulta conveniente fijar los hechos que dieron lugar al litigio, integrando en lo menester los hechos declarados probados por la sentencia recurrida:

1) El 12 de diciembre de 1984 la mercantil INSAMO, S.L. arrendó a don Benigno el local comercial sito en Barcelona, calle Jorge Girona Salgado número 6, tienda primera.

2) El 17 de julio de 1985 la misma compañía INSAMO, S.L. arrendó al mismo arrendatario, don Benigno el local contiguo que constituye la tienda segunda del inmueble sito en Barcelona, calle Jorge Girona Salgado número 6.

3) Ejecutadas en ambos locales obras debidamente autorizadas, en los mismos se desarrollaba un único negocio de restauración.

4) Por burofax de fecha 19 de febrero de 2.004 la arrendadora INSAMO, S.L. notificó al arrendatario su voluntad de no renovar el contrato de arrendamiento de la tienda segunda.

2. Las posiciones de las partes.

14. El 15 de marzo de 2004 la arrendadora interpuso demanda interesando la resolución del contrato de arrendamiento de 12 de diciembre de 1984 sobre el local comercial tienda primera, con fundamento en la jubilación de don Benigno el 1 de junio de 1998, al amparo de lo dispuesto en la *disposición transitoria tercera de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos* .

15. El demandado don Benigno se opuso a la demanda y, además, reconvino interesando que se declarase que el contrato suscrito el 17 de julio de 1985 sobre la tienda segunda se hallaba sujeto al régimen de prórroga forzosa del *artículo 57 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, Texto Refundido de 24 de diciembre de 1964* .

16. La arrendadora se opuso a la reconvención interesando que se dictase sentencia declarando que el contrato de arrendamiento de la tienda segunda estaba en régimen de tática reconducción.

3. Las sentencias de instancia.

17. La sentencia de la primera instancia, en los términos transcritos en el antecedente de hecho cuarto de esta sentencia, en síntesis:

1) Estimó la demanda interpuesta por la compañía INSAMO, S.L.

2) Desestimó la reconvenición formulada por don Benigno .

18. La sentencia de apelación en los términos transcritos en el antecedente de hecho quinto de esta sentencia, en síntesis:

1) Confirmó el pronunciamiento que declaraba extinguido por jubilación el contrato de arrendamiento de la tienda primera.

2) Declaró que el contrato de arrendamiento de la tienda segunda estaba sujeto al régimen de prórroga forzosa y afectado por las causas de resolución del contrato de arrendamiento de la tienda primera.

19. En el auto de aclaración, en síntesis:

1) Declaró la existencia de dos contratos de arrendamiento, uno por cada local.

2) Mantuvo que los dos contratos de arrendamiento estaban sometidos al mismo régimen y que ambos estaban sujetos a las mismas causas de resolución y, en concreto, a las de resolución del contrato de arrendamiento de la tienda primera.

3) Preciso que la resolución del contrato de arrendamiento de la tienda segunda *"deberá efectuarse en el procedimiento declarativo correspondiente"* .

4. Los recursos.

20. Contra dicha sentencia y auto de aclaración de la misma, el arrendatario demandado y demandante reconvenional ha interpuesto recurso extraordinario por infracción procesal con base en cuatro motivos, y recurso de casación con base en cinco motivos.

SEGUNDO: RÉGIMEN DE LOS ARRENDAMIENTOS DE LOCAL DE NEGOCIO A LA ENTRADA EN VIGOR DE LA LEY 22/1994 .

21. Antes de entrar en el examen de los recursos, conviene exponer, de forma breve y únicamente a tales efectos, las causas de resolución y el régimen de la prórroga de los contratos de arrendamiento de local de negocio antes y después de la entrada en vigor de la Ley 29/1994 , de arrendamientos urbanos.

22. Bajo el régimen del Texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos aprobado por *Decreto número 4104/1964, de 24 de diciembre 1964* , la duración del arrendamiento de los locales de negocio estaba sujeto a la prórroga forzosa por decisión unilateral del arrendatario a tenor del *artículo 57* :

"Cualquiera que sea la fecha de la ocupación de viviendas, con o sin mobiliario, y locales de negocio, llegado el día del vencimiento del plazo pactado, éste se prorrogará obligatoriamente para el arrendador y potestativamente para el inquilino o arrendatario, aun cuando un tercero suceda al arrendador en sus derechos y obligaciones. Se aplicará igual norma en los casos de extinción de usufructo, sin perjuicio de lo prevenido en el artículo 114, causa 12 ".

23. Entre las tasadas causas de resolución del contrato a instancia del arrendador previstas en el *artículo 114 del expresado texto refundido de 1964* , no se hallaba la jubilación del arrendatario.

24. Por el contrario, la duración de los contratos celebrados a partir de la entrada en vigor del *Real Decreto-ley 2/1985, de 30 abril (lo que tuvo lugar el día 9 de mayo de 1994)* , no estaba sujeto imperativamente al régimen de prórroga forzosa, al disponer el *artículo 9.1 del referido Real Decreto -ley*:

"Los contratos de arrendamiento de viviendas o locales de negocio que se celebren a partir de la entrada en vigor del presente Real Decreto-ley tendrá la duración que libremente estipulen las partes contratantes, sin que les sea aplicable forzosamente el régimen de prórroga establecido por el artículo 57 de

la Ley de Arrendamientos Urbanos, Texto Refundido aprobado por Decreto 4104/1964, de 24 de diciembre , y sin perjuicio de la tácita reconducción prevista en el artículo 1566 del Código Civil .

25. Finalmente, el régimen de causas de resolución de los contratos anteriores al 9 de mayo de 1985 y sujetos imperativamente a la prórroga forzosa, fue modificado por la *disposición transitoria tercera de la Ley 29/1994, que, tras proclamar en el número 1 la continuación del régimen de 1964, introdujo en el número 3 como causa de resolución de los contratos de arrendamiento de local de negocio la jubilación del arrendatario, sin perjuicio de ciertos derechos de subrogación:*

1. Los contratos de arrendamiento de local de negocio celebrados antes del 9 de mayo de 1985 que subsistan en la fecha de entrada en vigor de la presente Ley, continuarán rigiéndose por las normas del Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 relativas al contrato de arrendamiento de local de negocio, salvo las modificaciones contenidas en los apartados siguientes de esta disposición transitoria.

3. Los arrendamientos cuyo arrendatario fuera una persona física se extinguirán por su jubilación o fallecimiento, salvo que se subroge su cónyuge y continúe la misma actividad desarrollada en el local.

TERCERO: PRIMER MOTIVO DE INFRACCIÓN PROCESAL.

1. Enunciado y desarrollo del motivo.

26. El enunciado del motivo del recurso extraordinario por infracción procesal es el siguiente:

"Infracción de lo dispuesto en el artículo 218.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y de la doctrina jurisprudencial sobre incongruencia extrapetita recogida en las sentencias de la Sala la T.S. de 11-12-2003 y 15-6-2004 ."

27. En el desarrollo del motivo la recurrente sostiene que ninguna de las partes interesó que se declarase que la jubilación del arrendatario era causa de resolución del contrato suscrito por las partes el 9 de mayo de 1985, por lo que la sentencia de apelación, al declarar que dicho contrato está sujeto a prórroga forzosa pero afectado por las mismas causas de resolución que el contrato suscrito el 12 de diciembre de 1984, es incongruente.

2. Valoración de la Sala.

28. Dado que la Jurisprudencia es unánime y ninguna de las partes lo ha cuestionado, no nos extenderemos en razonar que la congruencia constituye un límite para la jurisdicción, que exige que la decisión judicial mantenga la debida correlación con los términos en los que las partes han definido el litigio al formular sus pretensiones, de manera que la sentencia no puede pronunciarse sobre cuestiones que las partes no han sometido a su decisión, y cuando lo hace concurre el vicio interno de incongruencia de la sentencia.

29. El núcleo de la cuestión se centra en el presente supuesto en analizar si alguna de las partes suplicó de forma implícita o explícita que la sentencia se pronunciase sobre la jubilación como causa de resolución del contrato de 9 de mayo de 1985 .

30. Pues bien, en contra de lo que pretende la recurrente, hemos de concluir que, bien que de forma implícita pero absolutamente necesaria, la propia recurrente interesó dicho pronunciamiento.

31. En efecto el arrendatario hoy recurrente sostuvo en la contestación a la demanda:

1) Que el contrato de arrendamiento de la tienda primera, de 12 de diciembre de 1984, fue novado por el de 17 de julio de 1985 de la tienda segunda.

2) Que por razones temporales la jubilación del arrendatario no constituía una causa de resolución del contrato de arrendamiento de la tienda segunda suscrito el 17 de julio de 1985.

3) Que la íntima conexión entre ambos contratos exigía un tratamiento legal unitario para las cuestiones relativas al ejercicio de la actividad y de la subrogación arrendaticia y que, en consecuencia, para el contrato de 1984 no regía la causa de resolución consistente en la jubilación del arrendatario.

32. Es decir, la recurrente como punto de partida y presupuesto esencial y absolutamente necesario

para estimar la oposición a la demanda inicial partía de que la jubilación no operaba como causa de resolución del contrato de 17 de julio de 1985, lo que supone interesar un pronunciamiento implícito que fue detectado y rechazado por la Audiencia Provincial, con base en los hechos que declara probados en el segundo fundamento de derecho, bien que la sentencia se expresa en forma deficiente.

33. Si tenemos en cuenta que en la reconvención se suplicó que se declarase que el contrato de 1985 quedaba sujeto a la prórroga forzosa, la combinación de tal petición con lo suplicado en la contestación a la demanda revela que lo pretendido era que se declarase:

- 1) Que ambos contratos estaban sujetos a prórroga forzosa.
- 2) Que la jubilación no operaba para ninguno de ellos como causa de resolución.

34. Si a ello todo añadimos que la arrendataria solicitó que se declarase que el contrato estaba sujeto a prórroga forzosa regulada en la *Ley de 1964*, y que la sentencia accede a lo pedido pero entendiendo que está sujeto a la causa de resolución prevista en el la *disposición transitoria tercera de la Ley 29/1994*, habrá que concluir que concede menos de lo pedido, por lo que el pronunciamiento recurrido se mantiene dentro de los límites de la congruencia y, en consecuencia, procede rechazar el recurso.

CUARTO: SEGUNDO MOTIVO DE INFRACCIÓN PROCESAL.

1. Enunciado y desarrollo del motivo.

35. El segundo motivo del recurso extraordinario por infracción procesal es del siguiente tenor literal:

"Infracción del artículo 218 de la LEC en cuanto este artículo exige que las sentencias sean "claras", y que se ajuste siempre su motivación a las "reglas de la lógica y de la razón".

36. En el desarrollo del motivo la recurrente sostiene que la sentencia contiene afirmaciones contradictorias sobre la existencia de un contrato o de dos contratos de arrendamiento y que en su conjunto no es clara.

2. Valoración de la Sala.

37. No le falta razón a la recurrente en cuanto la sentencia por un lado afirmaba que existían dos contratos pero que los contratantes quisieron someter el segundo contrato al mismo sistema legal vigente que el primero y, por otro, sostenía que la voluntad de las partes fue la de celebrar un único contrato.

38. Ahora bien, la recurrente demandó aclaración y la sentencia precisó con absoluta claridad las oscuridades que pudieran derivarse de la contradicción indicada.

39. No hay duda de que para la Audiencia hay dos contratos pero sujetos al régimen jurídico al que estaba sometido el contrato de arrendamiento de la tienda primera, por lo que el motivo carece de sustento y debe ser rechazado.

QUINTO: TERCER MOTIVO DE INFRACCIÓN PROCESAL.

1. Enunciado y desarrollo del motivo.

40. El tercer motivo del recurso extraordinario por infracción procesal se enuncia en los siguientes términos:

"Infracción del artículo 218.2 de la LEC, en relación con el artículo 386.1 de la misma Ley procesal, con vulneración de las normas que rigen la valoración de las pruebas y dentro de ellas, la interpretación de los contratos contenidas en los artículos 1281 párrafo primero, 1283 y 1288 del Código Civil. 2

41. En su desarrollo la recurrente sostiene la falta de lógica interna de la sentencia, por cuanto deduce que las partes quisieron someter ambos contratos a una causa de resolución contractual introducida legalmente casi diez años después, quebrando la voluntad de las partes de mantener la independencia arrendaticia de ambos locales, aunque se destinaran a la misma actividad, estuvieren unidos entre sí y ambos tuvieran prórroga forzosa.

2. Valoración de la Sala.

42. El alegato tergiversa la argumentación de la sentencia recurrida.

43. La Audiencia Provincial en modo alguno afirma que las partes ni en uno ni en otro contrato tuviesen la intención de someter la duración del contrato y la prórroga a una causa de resolución introducida legalmente casi diez años después de la suscripción de ambos contratos.

44. Lo que la sentencia afirma es que fue la voluntad de las partes sujetar el régimen de prórroga del contrato de arrendamiento de la tienda segunda al mismo régimen jurídico que el del contrato de la tienda primera, o, dicho en otras palabras, que el contrato de 17 de julio de 1985 no estaba sujeto al régimen previsto en el *Real Decreto-ley 2/1985, de 30 abril* -duración libremente estipulada por las partes contratantes-.

45. A partir de ahí la sentencia, al entender aplicable el régimen de resolución previsto por la *disposición transitoria tercera de la Ley 22/1994* :

1) No cuestiona la independencia de los dos contratos, ni sostiene que fue voluntad de las partes estipular en 1985 que la jubilación del arrendatario sería causa de resolución.

2) Se limita a acatar la voluntad del legislador -no de las partes- de introducir la jubilación como causa de resolución de los contratos sujetos a la prórroga forzosa prevista en el *artículo 57 del Texto Refundido de 1964* .

3) Siguiendo la lógica del propio recurrente, rechaza la pretensión de que la arrendadora renunció en 1985 a una causa de resolución del contrato que el legislador introdujo casi diez años después de suscritos los arrendamientos.

46. El motivo, en consecuencia, debe rechazarse.

SEXTO: CUARTO MOTIVO DE INFRACCIÓN PROCESAL.

1. Enunciado y desarrollo del motivo.

47. El cuarto motivo del recurso extraordinario por infracción procesal se formula en los siguientes términos:

"Vulneración en la sentencia dictada, del art. 24.1 de la Constitución sobre la tutela efectiva de los Jueces y Tribunales en el ejercicio de los derechos e intereses legítimos, sin que en ningún caso pueda producirse indefensión."

48. En su desarrollo el recurrente sostiene que la incongruencia de la sentencia le ha provocado indefensión.

2. Valoración de la Sala.

49. Rechazada la pretendida incongruencia, el motivo debe ser destinado.

SÉPTIMO: PRIMER MOTIVO DE CASACIÓN.

1. Enunciado y desarrollo del motivo.

50. El enunciado del primer motivo del recurso de casación es del siguiente tenor:

"Infracción de la doctrina jurisprudencial interpretativa del arto 2.3 del Código Civil que consagra el principio de la no retroactividad de las leyes, si no dispusieren lo contrario y es la infracción de la doctrina jurisprudencial que se pone de manifiesto en las sentencias de la Sala la T.S. de 22-12-1978 y 22-2-1980 ."

51. En el desarrollo del recurso la parte sostiene que la sentencia ha aplicado retroactivamente al contrato suscrito el 17 de julio de 1985 el régimen de resolución previsto para los contratos suscritos antes del 9 de julio de 1985.

2. Valoración de la Sala.

52. El motivo no se ajusta a lo que ha decidido la Audiencia, ya que:

1) Es la propia parte la que afirmó que al contrato suscrito el 17 de julio de 1985 le resulta aplicable, cuando menos en determinados extremos, la normativa de 1964.

2) Por ello la aplicación al contrato de 17 de julio de 1985 de la causa de resolución prevista en la *disposición transitoria tercera de la Ley 29/1994 para los contratos anteriores al 9 de mayo de 1985*, no la sustenta la sentencia en razones temporales, sino en el pacto.

53. En consecuencia, la sentencia recurrida podrá haber infringido o no las reglas de interpretación de los contratos, pero no las que disciplinan la aplicación de la Ley en el tiempo, por lo que el motivo debe rechazarse.

OCTAVO: SEGUNDO MOTIVO DE CASACIÓN.

1. Enunciado y desarrollo del motivo.

54. El enunciado del segundo motivo del recurso de casación es del siguiente tenor:

"Infracción de lo dispuesto en el art. 57 texto refundido de la LAU 24-12-1964, en relación con el artículo 9 del Real Decreto Ley 2/1985 de 30 de abril y de la doctrina jurisprudencial interpretativa de estas dos normas en relación con los contratos de arrendamiento urbanos concertados con posterioridad al 9 de mayo de 1985 (como es el caso del litigioso, recayente sobre el local tienda segunda) puesta de manifiesto en las sentencias de 18 de marzo de 1992 (Ar. 2206) y 14 de junio de 1994, que permiten la aplicación de dicho artículo a los contratos de arrendamiento posteriores al 9-5-1985, y por tanto, sujetos a la disposición transitoria 1ª de la LAU, cuando las partes hubieren pactado la prórroga forzosa."

55. En el escueto desarrollo del motivo, la recurrente se limita a reiterar la afirmación contenida en el enunciado.

2. Valoración de la Sala.

56. El recurso rebasa los límites de la razonabilidad.

57. Es cierto que esta Sala tiene declarado que el *Real Decreto Ley 2/1985* no prohíbe la prórroga forzosa para los arrendamientos urbanos suscritos con posterioridad al mismo.

58. Pero la sentencia recurrida, en contra de lo pretendido por el recurso, se ajusta a la doctrina expuesta y no sólo admite a nivel de simple hipótesis la posibilidad de que los contratos de arrendamiento concertados a partir del 9 de mayo de 1985 se sometan convencionalmente al régimen de prórroga forzosa, sino que, de forma expresa y haciendo concreta aplicación de la misma al caso enjuiciado, de acuerdo con lo interesado por la hoy recurrente, declara que el contrato suscrito el 17 de julio de 1985 está sometido a tal régimen.

59. Consecuentemente el motivo debe ser desestimado.

NOVENO: TERCER MOTIVO DE CASACIÓN.

1. Enunciado y desarrollo del motivo.

60. El enunciado del tercer motivo del recurso de casación es del siguiente tenor:

"Infracción de la doctrina jurisprudencial sentada en las sentencias de la Sala 1ª T.S. de 20-2-1997 y 12-3-1992, en cuanto establece el carácter tasado legalmente de las causas resolutorias de un contrato de arrendamiento sujeto a la LAU TR 1964".

2. Valoración de la Sala.

61. La recurrente descontextualiza las referidas sentencias ya que:

1) La primera de ellas, que identificamos con la sentencia número 134/1997, de 20 de febrero :

a) Se refiere a un litigio en el que recayó sentencia del Juzgado de Primera Instancia número Tres de Zaragoza, el 6 de abril de 1992 confirmada por la sentencia recurrida de 15 febrero 1993 de la Sección Segunda de la Audiencia Provincial de la referida capital, y se limita a rechazar que el ejercicio de la actividad de hostelería a que se dedica la recurrente pueda quedar incardinado en la *causa octava del artículo 114 de la Ley de Arrendamientos Urbanos* .

b) Absolutamente todas las sentencias que cita son anteriores a la *Ley 29/1994, de 24 de noviembre* , por lo que devienen inaplicables al caso, dado que ninguna de ellas podía referirse a la jubilación como causa de resolución, para admitirla o rechazarla pese a la contundencia de la norma,.

2) La segunda, que identificamos como la recaída en el recurso número 301/1990:

a) Se refiere a la doctrina fijada en las sentencias de 28 de mayo y 29 de octubre de 1962, 20 de noviembre de 1968, 22 de junio de 1971 y 20 de diciembre de 1988 , todos ellas anteriores a la expresa *Ley 29/1994* .

b) No podía ser de otro modo si tenemos en cuenta que la propia sentencia es de fecha anterior al reconocimiento legislativo de la jubilación como causa de resolución.

c) Es decir, tampoco es aplicable al caso.

62. Por ello el motivo debe ser rechazado.

DÉCIMO: CUARTO MOTIVO DE CASACIÓN.

1. Enunciado y desarrollo del motivo.

63. El enunciado del cuarto motivo del recurso de casación es del siguiente tenor:

"Infracción de la doctrina jurisprudencial interpretativa el artículo 6.2 del Código Civil sobre renuncia de derechos y exclusión de la ley aplicable en relación con el artículo 6.3 de la Ley de Arrendamientos Urbanos Texto Refundido de 24-12-1964 , puesta de manifiesto en las sentencias de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 24 de mayo de 1995 (Recurso nº 71/1992) y de 11 de octubre de 2001 (Recurso 3995/1995). "

64. En el desarrollo del motivo la recurrente alega de forma repetitiva que no puede deducirse que la voluntad de las partes fue someterse a una Ley entonces no vigente con renuncia a derechos futuros.

2. Valoración de la Sala.

65. De nuevo el recurso tergiversa el sentido de la sentencia de la Audiencia.

66. La referida sentencia en ningún momento presume voluntad del arrendatario a renunciar a derecho alguno futuro.

67. Se limita a someter la relación arrendaticia a la Ley, lo que no depende de un acto de voluntad de los particulares, sino del imperio, y, siguiendo la línea mantenida por la recurrente pero con referencia al arrendador, a no presumir que en 1985 el arrendador renunció a resolver el contrato sujeto a régimen de prórroga forzosa con base en una causa de resolución que fue reconocida en 1994.

68. En consecuencia el motivo debe ser desestimado.

DÉCIMO PRIMERO: QUINTO MOTIVO DE CASACIÓN.

1. Enunciado y desarrollo del motivo.

69. El enunciado del primer motivo del recurso de casación es del siguiente tenor:

"Infracción de la doctrina jurisprudencial relativa al arto 1281 párrafo primero, del Código Civil, puesta de manifiesto en las sentencias de la Sala 1ª T.S. de 30 de septiembre de 2003 (Recurso 4128/1997) y de

17 de mayo de 1997 , sobre *interpretación literal del contrato, en cuanto declaran ambas que "no debe admitirse cuestión sobre la voluntad cuando en las palabras no existe ambigüedad" que "las normas o reglas interpretativas contenidas en los artículos 1281 a 1289 ambas inclusive del Código Civil , constituyen un conjunto subordinado y complementario entre sí de las cuáles tiene rango preferencia y prioritario la correspondiente al primer párrafo del artículo 1281 de tal manera que si la claridad de los términos de un contrato no dejan duda sobre la intención de las partes no cabe la posibilidad de que entren en juego las restantes reglas contenidas en los artículos siguientes, que vienen a funcionar con el carácter de subordinadas respecto de las que preconiza la interpretación literal", (...)* "de modo que la aplicación del artículo 1281 párrafo primero excluye la de las normas contenidas en los artículos siguientes".

70. En el desarrollo del motivo la recurrente afirma que la sentencia infringe la previsión contenida en la *cláusula adicional del contrato de 17 de julio de 1985, aportado como documento número 1* de la contestación a la demanda, cuyo tenor literal refiriéndose a ambos contratos contiene la siguiente expresión *"manteniendo los locales su independencia arrendaticia"*.

2. Valoración de la Sala.

71. Para dar respuesta a la cuestión planteada conviene dejar sentadas las siguientes premisas:

1) Como tenemos declarado en la sentencia número 371/2010, de 4 de junio , en nuestro sistema la interpretación de los contratos tiene por finalidad investigar la verdadera intención de las partes -también es esta la finalidad que en el plano doctrinal atribuye a la interpretación contractual el *número 1 del artículo 5 :101* de los principios de Derecho Europeo de los contratos, y en el ámbito de los trabajos prelegislativos el *primer párrafo del artículo 1278* de la Propuesta de Modernización del Derecho de Obligaciones elaborada por la Comisión de Codificación publicada por el Ministerio de Justicia en 2009-.

2) La previsión contenida en el *artículo 1281 del Código Civil* debe entenderse en el sentido de que, para investigar la intención de los contratantes en caso de discrepancias sobre lo que se quiso pactar es preciso tener en cuenta el principio *id quod plerumque accidit*, de acuerdo con el cual, cuando los términos del contrato son claros e inequívocos, lo realmente querido por los dos contratantes suele coincidir con lo que los dos declararon querer.

3) El referido *precepto, a diferencia de otros sistemas como el portugués que en el número 1 del artículo 236 Código Civil , bajo el título sentido normal da declaração*, prima la interpretación literal sobre lo querido - *A declaração negocial vale com o sentido que um declaratário normal, colocado na posição do real declaratário, possa deduzir do comportamento do declarante, salvo se este não puder razoavelmente contar com ele (La declaración negocial tiene el sentido que un destinatario normal, colocado en la posición de destinatario real, pueda deducir del comportamiento del declarante, salvo si éste razonablemente no pudiera contar con tal interpretación)*, no prima el sentido literal de lo estipulado sobre la intención de las partes aunque los términos sean claros, al exigir que, además, no dejen duda sobre la intención de los contratantes o, dicho de otra forma, que no dejen duda de que el sentido razonable de lo que efectivamente se declaró coincide con la intención de las partes o, dicho de otra forma, el *artículo 1281 del Código Civil* no dice que *"si los términos de un contrato son claros se estará al sentido literal de sus cláusulas"* ..

4) Cuando la voluntad se ha declarado por escrito, nuestro Ordenamiento, a diferencia de otros inspirados en la regla de "los cuatro corners", permite acudir para investigar la intención de los declarantes a elementos externos al propio documento.

72. En este caso ante las discrepancias de las partes sobre lo realmente querido por ambas, la sentencia recurrida, precisamente haciéndose eco de la tesis de recurrente sobre la recíproca incidencia de los contratos de 12 de diciembre de 1984 y 17 de julio de 1985, y valiéndose de elementos externos al contrato, singularmente del permiso para la unión de los locales, ha llegado a la conclusión de que los contratantes quisieron vincular la duración del segundo contrato a la duración del primero.

73. Llegados a este punto se hace necesario recordar que esta Sala tiene declarado que nuestro sistema procesal atribuye la valoración de la prueba y la interpretación de los contratos a los tribunales de primera y de segunda instancia -estos con plenitud de jurisdicción tanto respecto de la valoración de la toda la prueba, incluida la testifical, y fijación de los hechos, como en relación con la aplicación del Derecho dentro de los límites fijados por el principio *"tantum devolutum quantum appellatum"*-, limitando el control del tribunal de casación a los supuestos de arbitrariedad o falta de lógica.

74. Pues bien, ha de ser suficiente constatar que la interpretación de la Audiencia no es arbitraria ni absurda para rechazar el motivo, ya que no nos corresponde optar entre la tesis de la arrendadora, la de la

arrendataria, o la de la sentencia de apelación, si bien no estará de más recordar que fue la propia arrendataria, antes demandada principal y demandante de reconvención y ahora recurrente, la que para oponerse al desahucio sostuvo, pese a la *cláusula de "independencia arrendaticia"*, que la *íntima conexión entre el contrato de diciembre de 1984* y el de julio de 1985 era determinante de una conexión de tal intensidad que se proyectaba sobre el régimen de prórroga y las causas de resolución de ambos.

DÉCIMO SEGUNDO: COSTAS.

75. Las costas de ambos recursos se imponen a la recurrente de acuerdo con lo previsto en el artículo 398.1 en relación con el 394.1, ambos de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

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

FALLAMOS

1. Desestimamos el recurso extraordinario por infracción procesal interpuesto por don Benigno , representado ante esta Sala por la Procuradora de los Tribunales doña Marta Ortega Cortina, contra la sentencia dictada el día ocho de junio de dos mil cinco, por la Sección 4ª de la Audiencia Provincial de Barcelona, en el rollo de apelación número 76/2005 dimanante de autos de juicio ordinario número 1004/2004 ante el Juzgado de Primera Instancia número 44 de Barcelona.

2. Imponemos al expresado recurrente las costas del recurso extraordinario por infracción procesal.

3. Desestimamos el recurso de casación interpuesto por el expresado don Benigno , contra la referida sentencia dictada por la Audiencia Provincial de Barcelona sección 4ª el día ocho de junio de dos mil cinco .

4. Imponemos al recurrente las costas causadas por el recurso casación que desestimamos.

Así por esta nuestra sentencia, que se insertará en la COLECCIÓN LEGISLATIVA pasándose al efecto las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos .- **Juan Antonio Xiol Rios .- Roman Garcia Varela.-Francisco Marin Castan.- Jose Antonio Seijas Quintana.- Encarnacion Roca Trias .- Rafael Gimeno-Bayon Cobos.- Firmado y rubricado.** PUBLICACIÓN.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el EXCMO. SR. D. **Rafael Gimeno-Bayon Cobos** , 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.