

Id Cendoj: 28079110012010100518  
Órgano: Tribunal Supremo. Sala de lo Civil  
Sede: Madrid  
Sección: 1  
Nº de Recurso: 1477/2006  
Nº de Resolución: 557/2010  
Procedimiento: Casación  
Ponente: JOSE ANTONIO SEIJAS QUINTANA  
Tipo de Resolución: Sentencia

**Voces:**

- x ARRENDAMIENTO PARA USO DISTINTO DEL DE VIVIENDA (L.A.U.) x
- x PLAZO (OPCIÓN) x
- x OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO x

**Resumen:**

Arrendamiento de local de negocio con opción de compra. La tácita reconducción mantiene el contrato de arrendamiento pero no renueva la opción de compra.

**SENTENCIA**

En la Villa de Madrid, a catorce de Septiembre de dos mil diez.

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 Sección Primera de la Audiencia Provincial de Segovia, como consecuencia de autos de juicio ordinario 715/2004, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia número uno de Segovia, cuyo recurso fue preparado ante la Audiencia Provincial de Segovia por la representación procesal Don Narciso y Doña Tania , aquí representada por la Procuradora Doña Esperanza Linares. Habiendo comparecido en calidad de recurrido el Procurador Don José Manuel Villasante García, en nombre y representación de Don Ricardo e "INNUGAR, S.L."

**ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO .- 1.-** El Procurador Don Francisco de Asis San Frutos Prieto, en nombre y representación de Don Narciso y Doña Tania , interpuso demanda de juicio ordinario contra Don Ricardo e "INNUGAR, S.L." y alegando los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación, terminó suplicando al Juzgado se dictara sentencia por la que estimando la demanda se declare ejercitado el derecho de opción de compra concedido por los demandados en el anexo del contrato en fecha 15 de diciembre de 2002, en su *cláusula manuscrita que modifica el expositivo 5* , quedando perfeccionada la compraventa sobre los bienes objeto de la citada opción y condenar a los demandados a estar y pasar por las anteriores declaraciones así como a otorgar a favor de los actores escritura de compraventa del inmueble, cuyo precio es de 312.225 euros, todo ello con apercibimiento de ser otorgada de oficio por el Juzgado tal escritura, suplicando la voluntad de la citada demandada, en caso de no avenirse la misma, a otorgar voluntariamente la escritura, y se condene a los demandados a abonar las costas de este juicio.

**2.-** La Procuradora Doña Teresa Pérez Muñoz, en nombre y representación de Don Ricardo y la Entidad Mercantil Innugar S.L., 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 por la que desestime íntegramente la demanda en virtud de la caducidad del derecho de opción de compra pretendido en los términos y precios interesados, sin perjuicio de advertir la plena existencia de abuso de derecho, ejercicio antisocial y pretensión de enriquecimiento injusto en la conducta de la actora, todo ello con expresa imposición de las costas causadas a la misma sin excepción .Subsidiariamente, y solo ante el supuesto de que S.Sº no se contemple la total desestimación de la demanda y ante la evidencia de serias dudas en derecho sobre la correcta aplicación de las normas al supuesto enjuiciamiento, dicte resolución por la que estime demanda y contestación de forma recíproca y parcialmente, condenando a esta parte a la

transmisión del dominio pretendido en el valor dispuesto por la tasación pericial valorativa que, ajustada a norma legal, se adjuntará en tiempo y forma, sin imposición de costas a ninguna de las partes *ex artículo 394.1. "in fine" LEC* .

**3.-** Previos los trámites procesales correspondientes y práctica de la prueba propuesta por las partes y admitidas el Ilmo. Sr. Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia número uno de Segovia, dictó sentencia con fecha 10 de noviembre de 2005 , cuya parte dispositiva es como sigue: *FALLO: Que desestimando íntegramente la demanda formulada por el Procurador de los Tribunales Sr. San Frutos en nombre y representación de D. Narciso y Doña Tania , debo absolver y absuelvo a los demandados Don Ricardo e "INNUGAR, S.L." de las pretensiones contra ellos ejercitadas en este procedimiento; condenando a la parte actora al pago de las costas procesales.*

**SEGUNDO** .- Interpuesto recurso de apelación por la representación procesal de *D. Narciso y Doña Tania* , la Sección Primera de la Audiencia Provincial de Segovia, dictó sentencia con fecha 13 de marzo de 2006 , cuya parte dispositiva es como sigue: *FALLAMOS: Con desestimación del recurso de apelación interpuesto por Don Francisco de Asis Frutos Prieto, en nombre y representación de Narciso y Tania debemos confirmar y confirmamos la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia número uno de Segovia con fecha 10 de noviembre de 2005 . Se imponen las costas causadas a la parte apelante.*

**TERCERO** .- **1.-** Contra la expresada sentencia preparó y después interpuso recurso de casación la representación procesal de D. Narciso y Doña Tania con apoyo en los siguientes **MOTIVOS : PRIMERO.-** Infracción en la aplicación de los *artículos 1566 y 1567 del C.C .*, al amparo del *art. 477 de la LEC*. **SEGUNDO** Al amparo del *art. 477.2.2º y 3º de la LEC*, tal y como recoge la sentencia recurrida de primera instancia, los *arts. 1281, 1282 y 1285 del Código Civil*. **TERCERO** .- Al amparo del *art. 477. 2. 3º y 3 de la LEC*. Se apoya en la Sentencia del TS de fecha 1 de diciembre de 1992 , en la que se determina los elementos principales del contrato de opción de compra.

Remitidas las actuaciones a la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo, por auto de fecha 9 de diciembre de 2008 se acordó:

1º) No admitir los motivos segundo y tercero del recurso de casación interpuesto por la representación procesal de Don Narciso y Doña Tania contra la sentencia dictada con fecha 18 de marzo de 2006, por la Audiencia Provincial de Segovia (Sección Unica), en el rollo de apelación nº 79/2006, dimanante de los autos de juicio ordinario nº 715/2004, del Juzgado de Primera Instancia nº 1 de Segovia.

2º) Admitir el motivo Primero del Recurso de Casación.

Dese traslado a la parte para que formalizaran su oposición en el plazo de veinte días.

**2.-** Admitido el recurso y evacuado el traslado conferido, el Procurador D. José Manuel Villasante García, en nombre y representación de La Mercantil Innugar S.L. y Don Ricardo , presentó escrito de impugnación al mismo.

**3.-** No habiéndose solicitado por todas las partes la celebración de vista pública, se señaló para votación y fallo el día dos de septiembre del 2010, en que tuvo lugar.

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. Jose Antonio Seijas Quintana,

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.-** El día 15 de diciembre de 2.001, Don Ricardo , por un lado, como arrendador, y Don Narciso y Doña Tania , por otro, como arrendatarios, suscribieron un contrato de arrendamiento de local de negocio, sometido a la *LAU de 1994* , sobre un inmueble sito en la CALLE000 nº NUM000 de la localidad de Palazuelos de Eresma, que comprendía un local destinado a Bar Restaurante y otras dependencias auxiliares. Este contrato fue renovado por otro de 15 de diciembre de 2.002, siendo suscrito este último por Don Ricardo , en nombre y representación de Innugar SL., como arrendador, y por Don Narciso y Doña Tania , por otro, como arrendatarios. En ambos contratos se incluyó una cláusula en virtud de la cual concedían a los arrendatarios una opción de compra del referido bien inmueble "durante la vigencia del contrato", con la única modificación en uno y en otro del precio para su ejercicio.

El objeto de debate en las dos instancias, y ahora en casación, versa sobre la naturaleza y alcance de la tácita reconducción del contrato de arrendamiento y la pervivencia o no de los pactos alcanzados entre las partes, en especial respecto a la opción de compra, por si la reconducción abarca el plazo inicialmente

pactado para ello o si, como requisito esencial de la opción de compra, exige un consentimiento expreso.

La sentencia de primera instancia desestimó la demanda, considerando que el plazo pactado para la opción de compra fue de un año, siendo un requisito esencial que no se vio ampliado por la voluntad expresa de las partes, de forma que la tácita reconducción mantiene el contrato de arrendamiento entre las partes con limitación del plazo pero no renueva la opción de compra pactada, ya que no se pactó por el plazo que dura la relación arrendaticia sino por el plazo de un año contemplado en el contrato para el inicial arrendamiento.

La sentencia de apelación desestima el recurso de la demandante, aceptando los razonamientos de la sentencia de primera instancia, al considerar que la tácita reconducción no reproduce las características del contrato de arrendamiento en lo referente al plazo de duración y consecuentemente tampoco respecto a la opción pactada que tan solo tendría eficacia durante al plazo acordado para el contrato original, un año.

**SEGUNDO.-** El recurso de casación de la parte actora formula un único motivo por la infracción de los arts. 1566 y 1567 del Código Civil, en el que plantea la cuestión de si la opción de compra pactada en el contrato de arrendamiento de local de negocio que vinculaba a las partes, se encontraba vigente durante el periodo de tácita reconducción, momento en que se ejerció la misma, o si, por el contrario, como sostiene la sentencia, la tácita reconducción tan sólo tiene los efectos legalmente previstos, pero no permite mantener los pactos especiales que alcanzaron las partes en el mencionado contrato de arrendamiento, de forma que la opción no estaba vigente, al no haber existido manifestación de las partes a la hora de exponer su voluntad de mantenerla durante la prórroga del contrato, olvidando, según el recurrente, que no estamos ante una prórroga, sino ante una reconducción, lo que supone un nuevo contrato por consentimiento tácito que reproduce las características del anterior, salvo en lo referente al plazo de duración y aquello que pudiera afectar a terceros. Cita en apoyo de su tesis las SSTs de 26/10/1964, 5/5/1970, 30/12/1981, 14/6/1984, 20/9/1991 y 15/10/1996.

El motivo se desestima.

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 (art. 1467 CC). Y este nuevo contrato que se crea por desaparición del anterior no reconduce la opción de compra del viejo al nuevo mediante la ampliación del plazo inicial que se establece por voluntad expresa de la propia Ley para la relación arrendaticia, y no para la opción que se incorpora a ella, en contra de las previsiones iniciales de las partes que pusieron como fecha de caducidad para su ejercicio la vigencia del contrato de arrendamiento, sin ampliarlo a una posible tácita reconducción, que hubiera necesitado, según el art. 1.255 del Código civil, de un pacto por escrito, y que, además, de admitirse pondría a la parte optante en una situación más ventajosa sobre la parte optada, por cuanto vería mejorado su derecho con el paso del tiempo al adquirir más barato y fuera del tiempo previsto para su ejercicio, consustancial a su propia naturaleza.

**TERCERO.-** Desestimado el recurso, procede imponer las costas del mismo a la parte recurrente, según los artículos 394.1 y 398.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil

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

## FALLAMOS

Declarar no haber lugar al recurso de casación formulado por la representación procesal de Don Narciso y Doña Tania, formulado contra la sentencia dictada por la Sección Única de la Audiencia Provincial de Segovia, de fecha 13 de marzo de 2006, con expresa imposición a los recurrentes de las costas causadas.

Líbrese a la mencionada Audiencia la certificación correspondiente, con devolución de los autos y Rollo de apelación en su día remitidos.

Así por esta nuestra sentencia, que se insertará en la COLECCIÓN LEGISLATIVA pasándose al efecto las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos 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. Jose Antonio Seijas Quintana, 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.