

Roj: STS 7350/2010  
 Id Cendoj: 28079110012010100828  
 Órgano: Tribunal Supremo. Sala de lo Civil  
 Sede: Madrid  
 Sección: 1  
 Nº de Recurso: 118/2006  
 Nº de Resolución: 843/2010  
 Procedimiento: Casación  
 Ponente: JUAN ANTONIO XIOL RIOS  
 Tipo de Resolución: Sentencia

**Voces:**

- x DESAHUCIO x
- x DESAHUCIO POR FALTA DE PAGO (JUICIO VERBAL) x
- x INTERPRETACIÓN DEL CONTRATO x
- x INTERPRETACIÓN DE CLÁUSULAS x
- x CLÁUSULAS OSCURAS x
- x INTENCIÓN DE LOS CONTRATANTES x
- x IN CLARIS NON FIT INTERPRETATIO x
- x INTERPRETACIÓN LITERAL (CONTRATO) x

**Resumen:**

Desahucio por falta de pago

**SENTENCIA**

En la Villa de Madrid, a veintidós de Diciembre de dos mil diez.

Visto por la Sala Primera del Tribunal Supremo, integrada por los Magistrados al margen indicados, el recurso de casación que con el n.º 118/2006 ante la misma pende de resolución, interpuesto por la representación procesal de Hinopark Dos Mil S.L., aquí representada por el procurador D. Francisco Rodríguez Martín contra la sentencia de 7 de febrero de 2006 dictada en grado de apelación, rollo n.º 379/2005, por la Audiencia Provincial de Madrid Sección 14 .ª, dimanante de procedimiento de juicio verbal n.º 629/2004, seguido ante el Juzgado de Primera Instancia n.º 33 de Madrid . Habiendo comparecido en calidad de parte recurrida la procuradora D.ª Mercedes Blanco Fernández en nombre y representación de Confortel Gestión S.A.U.

**ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.-** El Juzgado de Primera Instancia n.º 33 DE Madrid dictó sentencia de fecha 18 de octubre de 2004 en el juicio verbal n.º 629/2004 cuyo fallo dice:

«Fallo.

»Estimar la demanda interpuesta por Confortel Gestión S.A.U. contra Hinopark Dos Mil S.L. Se declara resuelto el contrato de subarriendo de fecha 16 de septiembre de 2002 de las 178 plazas de aparcamiento ubicadas en las plantas de sótanos del edificio destinado a hotel, en Madrid, Avenida de Pío XII nº 77 por falta de pago de las cantidades correspondientes al IAE de los años 2002 y 2003. Se condena a Hinopark Dos Mil S.L. a estar y pasar por tal declaración así como a desalojarlo, dejando libre y a disposición de la parte actora en el plazo legal. Igualmente se condena a la sociedad demandada al pago de 7289,88 euros por las cuotas impagadas del IAE correspondientes a los ejercicios del 2002 y 2003 así como al pago de las rentas y demás conceptos que se devenguen desde la interposición de la demanda hasta que se produzca el desalojo de la finca por parte de la subarrendataria. Las costas del presente procedimiento se imponen a la parte demandada»

**SEGUNDO.-** En los fundamentos de Derecho de la sentencia se declara:

«PRIMERO.- El objeto del presente procedimiento, conforme a la alegación de hechos nuevos efectuada por la actora en la vista, se concreta en la pretensión de desahucio de 178 plazas de aparcamiento instada por el subarrendador contra el subarrendatario con base en el impago de las cuotas del impuesto del IAE del año 2002 y 2003.

La actora sostiene que la sociedad demandada asumió contractualmente la obligación de pago de los impuestos que gravasen las plazas de garaje (*cláusula 12* del contrato de subarriendo).

La demandada opone que con base en tal contrato estaba obligada a pagar impuestos que gravasen las plazas, más no la actividad de aparcamiento que es el hecho imponible gravado por el IAE. Además, la sociedad demandada no está obligada a contribuir por dicho impuesto ya que está exenta a tenor del *art. 4.1* de la ordenanza fiscal reguladora del impuesto. Por tanto, no procede ni el desahucio ni el pago de las cantidades reclamadas por la actora en concepto de IAE.

Para la resolución de la presente cuestión debemos determinar el alcance vinculante de la *cláusula 12* del contrato. Esta cláusula establece: "los impuestos, árbitros (sic), contribuciones y demás cargas que se impongan correspondientes a las plazas de aparcamiento arrendadas, serán de exclusiva cuenta y cargo del subarrendatario".

El IAE correspondiente a Confortel por la explotación hotelera anexa al garaje subarrendado grava también las plazas de garaje. Así resulta de los documentos 5 y 6 incorporados al escrito de demanda. Es inadmisibles en este punto la oposición planteada por la demandada en el sentido de que el IAE grava la actividad y no las plazas específicamente subarrendadas. El tenor literal de la *cláusula no distingue entre plazas y actividad, refiriéndose sólo a las primeras*. Por tanto, no puede la demandada pretender una interpretación más restringida de la que resulta del tenor literal (*primer párrafo del art. 1281 CC*). Esa matización debería haberse introducido en fase de negociación contractual para ser efectiva respecto a la contraparte.

El núcleo de la cuestión radica pues, como dijimos anteriormente, en delimitar la pertinencia de la *cláusula contractual de traslado a un tercero* de la cuota de IAE que grava las plazas de garaje. A estos efectos debe recordarse que el *art. 36 de la Ley General Tributaria* establece que "La posición del sujeto pasivo y los demás elementos de la obligación tributaria no podrán ser alterados por actos o convenios de los particulares. Tales actos y convenios no surtirán efecto ante la Administración, sin perjuicio de sus consecuencias jurídico-privadas". Como señalan, entre otras, las Sentencias de la Audiencia Provincial de Valladolid de 7 de septiembre de 2001 (F.D. 2º) y de la Audiencia Provincial de Madrid 5 de febrero de 2000 (F.D. 2º) tal pacto de repercusión de impuestos entre particulares resulta conforme al principio de autonomía de la voluntad consagrado en el *art. 1255 CC*, al no ser contrario ni a las leyes, ni a la moral, ni al orden público. En consecuencia, resulta plenamente válida la repercusión del impuesto de actividades económicas pretendida por Confortel contra Hinopark con base en la *cláusula 12* del contrato. No desvirtúa esta conclusión que Hinopark esté exenta del pago del impuesto. No se trata de dilucidar aquí dicha cuestión. No estamos dilucidando una cuestión de Derecho Tributario en sentido estricto sino exclusivamente una controversia planteada en el ámbito del derecho privado. Esta es la distinción que contiene la LGT en el precepto *art. 36*. Al amparo de lo dispuesto en dicho precepto, un sujeto exento del contrato conforme a la norma reguladora del impuesto puede quedar obligado contractualmente al pago del mismo. Esto es lo que ha sucedido en el presente caso. Por otro lado, la repercusión del pago del impuesto (docs. 5 y 6) es correcta en la medida en que se limita a aplicar proporcionalmente la cuota correspondiente al garaje y contiene el cálculo detallado del importe trasladado a la demandada. Existiendo pues una deuda contractual determinada y no habiendo consignado ni pagado su importe la sociedad subarrendataria, debe estimarse tanto la pretensión de condena dineraria instada por Confortel contra Hinopark por las cuotas del IAE correspondientes a los ejercicios del 2002 y 2003 como la acción de desahucio con base en el impago de dichas cantidades.

»SEGUNDO.- En materia de costas, la estimación íntegra de la demanda supone conforme al criterio legal recogido en el *art. 394.1* que deban imponerse al demandado.»

**TERCERO.-** La Audiencia Provincial de Madrid Sección 14.<sup>a</sup>, dictó sentencia de 7 de febrero de 2006 en el rollo de apelación número 379/2005 cuyo fallo dice:

«Fallamos.

»Que desestimando el recurso de apelación interpuesto por el Procurador don Francisco Rodríguez Martín en representación de Hinopark Dos Mil, S.L., contra la sentencia dictada en autos de juicio verbal seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia número 33 de Madrid, bajo el número 629 de 2004 , DEBEMOS CONFIRMAR Y CONFIRMAMOS dicha resolución en todos sus pronunciamientos, condenando a la parte apelante al pago de las costas causadas en esta alzada.»

**CUARTO.-** En los fundamentos de Derecho de la sentencia se declara:

«PRIMERO.- La demanda presentada por Confortel Gestión, S.A.U. contra Hinopark Dos Mil, S.L., acumulaba, de una parte, la acción de desahucio por falta de pago de la renta pactada en el contrato de subarriendo de local de negocio concertado entre las partes en 16 de Septiembre de 2002, sobre el aparcamiento, conformado por 178 plazas de garaje, sito en las plantas de sótano del Hotel sito en Avenida Pío XII, nº 77 de Madrid, y, de otra parte, la acción de reclamación de cantidad, postulando la condena de la demandada al pago de 16 509'17 euros en concepto de rentas y demás conceptos adeudados hasta la fecha de interposición de la demanda, y los que se devenguen hasta la fecha en que se produzca el desalojo y se recupere la posesión del inmueble.

La sentencia dictada en la primera instancia estima la demanda, declarando haber lugar al desahucio, y al propio tiempo condenando a la demandada al pago de 7 289'88, euros única cantidad pendiente de pago a la fecha de celebración del juicio verbal, y correspondiente a la porción de las cuotas del Impuesto sobre Actividades Económicas (IAE) de los ejercicios de 2002 y 2003, repercutida sobre la subarrendataria en aplicación de la cláusula duodécima del contrato de subarrendamiento, a cuyo tenor "los impuestos, arbitrios, contribuciones y demás cargas que se impongan correspondientes a las plazas de aparcamiento arrendadas, serán de exclusiva cuenta y cargo del subarrendatario"; impuesto que se devenga por la subarrendadora, Confortel Gestión, S.A.U., en calidad de titular de la explotación hostelera, y en el epígrafe fiscal nominado "Servicio de hospedaje en hoteles y moteles. Hoteles de cuatro estrellas" (epígrafe 684), de cuya cuota anual se obtiene el porcentaje correspondiente al aparcamiento ubicado en las plantas sótano del inmueble (el local arrendado), el cual es objeto de repercusión sobre la subarrendataria.

Frente al anterior pronunciamiento se alza en apelación Hinopark Dos Mil, S.L., alegando al efecto que la sentencia impugnada infringe el principio de interpretación literal de los contratos, previsto en el *art. 1281 Cc .*, pues la cláusula duodécima antes transcrita únicamente alude a los tributos que graven "las plazas de aparcamiento arrendadas", y no la actividad en ellas ejercida, que es precisamente el objeto del IAE. Asimismo, que la interpretación que preconiza la sentencia contradice el sentido de la Ordenanza Fiscal Reguladora del Impuesto sobre Actividades Económicas, en cuya virtud el gravamen que se discute recae sobre la actividad hostelera (epígrafe 684), mientras que si el gravamen tuviera por objeto la actividad de aparcamiento público o garaje estaría sujeta a un epígrafe diferente (epígrafe 751). Que Hinopark Dos Mil, S.L., está exenta del pago del IAE por virtud del *art. 4 .c.a)* de la referida Ordenanza, por disponer de un importe neto de cifra de negocios anual inferior a un millón de euros. Que la cantidad objeto de reclamación, correspondiente a los ejercicios de 2002 y 2003, es ilíquida, pues se calcula unilateralmente por la demandante sobre la base de la cuota de impuesto devengada unitariamente por la actividad hostelera, lo que provoca la inadecuación del juicio de desahucio para su reclamación, con la limitación de alegación y medios de prueba que soporta el demandado, y habría de discutirse en juicio ordinario por razón de la cuantía, en cuyo ámbito podría oponerse tanto la exigibilidad de la deuda (o la procedencia de repercutir el IAE sobre la subarrendataria), como la cuantía de la porción de cuota a repercutir, en atención a la entidad del garaje dentro del conjunto de las instalaciones del establecimiento hostelero.

»SEGUNDO.- En la primera de las alegaciones sostiene la parte apelante, Hinopark Dos Mil, S.L., que el texto de la cláusula duodécima del contrato de subarriendo del aparcamiento litigioso, arriba transcrito, únicamente faculta a Confortel Gestión S.A.U. a repercutir sobre la subarrendataria los tributos "que se impongan correspondientes a las plazas de aparcamiento arrendadas", en cuya interpretación literal, ajustada a los términos del *art. 1281 Cc .*, sólo cabe incluir los tributos que directamente recaigan sobre las plazas de aparcamiento en cuestión, pero no sobre la actividad ejercida en ellas, que es precisamente el objeto del Impuesto sobre Actividades Económicas (en este caso sobre la actividad de explotación como aparcamiento público).

En contra de lo pretendido en el recurso, la alusión del contrato a los impuestos correspondientes a las plazas de aparcamiento, es comprensiva de la totalidad de los tributos devengados a partir de ellas, ya graven su propiedad, ya su detentación, con el uso que les es propio y para el que fueron arrendadas a Hinopark Dos Mil, S.L., sin que quepa introducir esa artificiosa distinción, no contemplada en el tenor de la cláusula, entre la tenencia física de las plazas y la explotación de la actividad inherente a las mismas. En definitiva, en el contrato de subarriendo se cede tanto la posesión material del local, como su explotación, y

la cláusula duodécima del contrato está redactada en términos de plena amplitud, que transfieren al cesionario cuantas cargas deriven del objeto del contrato.

»TERCERO.- En el segundo grupo de alegaciones del recurso, se argumenta la imposibilidad de repercutir el impuesto sobre la base de la regulación fiscal a que viene sujeto su devengo. De un lado, porque el epígrafe previsto en la Ordenanza Fiscal Reguladora del Impuesto sobre Actividades Económicas que se aplica a Confortel Gestión, S.A.U. está referido a la actividad hostelera, con la denominación "Servicio de hospedaje en hoteles y moteles. Hoteles de cuatro estrellas" (epígrafe 684), mientras que si el gravamen tuviera por objeto la actividad de aparcamiento público o garaje tributaría por un epígrafe distinto (epígrafe 751).

Este primer argumento no puede acogerse, pues del documento de liquidación del impuesto girado a Confortel Gestión, S.A.U., se desprende que la actividad económica sujeta a tributación, aunque alusiva genéricamente al "servicio de hospedaje", engloba un conjunto de partidas independientes y, entre ellas, la de "aparcamiento cubierto" (f. 28), en virtud de cuya superficie total se devenga el pago de una cantidad determinada. Por lo que la parte del impuesto que en definitiva se repercute sobre la subarrendataria no surge a partir de la actividad económica de hospedaje, sino de la propia actividad de aparcamiento público.

De otro lado, la apelante plantea que Hinopark Dos Mil, S.L., si tuviera la condición de sujeto pasivo del impuesto a título personal, y no a través de la repercusión pretendida por Confortel Gestión, S.A.U., estaría exenta del pago del Impuesto de Actividades Económicas, en aplicación del *art. 4 .c.a)* de la referida Ordenanza Fiscal, que libera de tributación a las entidades que dispongan de un importe neto de cifra de negocios anual inferior a un millón de euros. Los términos del contrato no permiten evaluar la subsistencia, ni tan siquiera la cuantía, de la eventual obligación de pago del IAE si ostentara la condición de sujeto pasivo Hinopark Dos Mil, S.L, pues la obligación litigiosa no se plantea entre dicha sociedad y el Ayuntamiento de Madrid (en cuyo caso quedaría sujeta a la normativa fiscal), sino entre aquella y Confortel Gestión, S.A.U., regida por la cláusula duodécima del contrato de subarriendo al amparo del principio de libertad de pactos del *art. 1255 Cc .*, lo que limita los términos del debate a decidir si Confortel Gestión, S.A.U., sujeto pasivo por imperativo de la repetida Ordenanza, y obligada al pago de la cantidad legalmente predeterminada, está legitimada para repercutir ese impuesto sobre la subarrendataria.

»CUARTO.- Las restantes alegaciones del recurso se refieren a una cuestión única, cual es la relativa a la iliquidez que se predica de la cantidad objeto de reclamación, de 7289'88 #, que a tenor de la sentencia corresponden a la porción de cuotas de I.A.E. de los ejercicios de 2002 y 2003, derivada de la actividad de aparcamiento y por tanto repercutible a la subarrendataria, dentro de la cuota genérica girada a Confortel Gestión, S.A.U. por la actividad global de hostelería. Pues, en afirmación de la parte apelante, esa cantidad, concretada unilateralmente por la demandante, no es líquida, lo que a su vez provoca la inadecuación del procedimiento como consecuencia de la limitación de medios de oposición y de prueba impuesta en el *art. 444 L.E .c.*, y exigiría un nuevo juicio en el que se debatiera la exigibilidad, y en su caso la liquidación, de la deuda reclamada.

A la vista de lo actuado, no puede decirse que la cantidad que se reclama por la repercusión del I.A.E., en su porción derivada de la actividad de aparcamiento, sea ilíquida, habida cuenta que puede determinarse a partir de los parámetros resultantes de la legislación fiscal, y concretados en la liquidación girada por el Ayuntamiento de Madrid, y unida a los autos, en la partida que se refiere a "aparcamiento cubierto"; pues no es cantidad ilíquida la susceptible de ser calculada a través de meras operaciones aritméticas sobre variables conocidas y determinadas, como es el caso.

Además de ello, la apelante se ha limitado a oponer una genérica iliquidez de la deuda, pero sin concretar en ningún momento su disconformidad con uno o varios de los parámetros o fases del cálculo elaborado por la actora: así, ante la reclamación extrajudicial recibida el día 15 de Marzo de 2004, en la que ya se concretaba la cantidad a repercutir por el concepto discutido, Hinopark Dos Mil, S.L., permaneció en silencio, sin oponer siquiera la exigibilidad del crédito. En tanto que al oponerse a la demanda, e incluso en la presente fase de apelación, continúa sin indicar el posible error cometido en la liquidación del crédito que propone la demanda, con lo que la alegación queda reducida a una mera oposición formal, que no alberga una efectiva imposibilidad de liquidar la cantidad repercutida. Por todo lo cual procede desestimar el recurso de apelación.

»QUINTO.- Desestimándose el recurso de apelación y de conformidad con lo dispuesto en el *art. 398 L.E .c.* procede condenar a la parte apelante al pago de las costas causadas en esta alzada.»

**QUINTO.-** En el escrito de interposición del recurso de casación presentado por la representación

procesal Hinopark Dos Mil S.L., se formulan los siguientes motivos:

«Primero.- Infracción del *artículo 78 del Real Decreto 2/2004 de 5 de marzo de 2004* de Haciendas Locales y 82.1.c del mismo texto legal»

Este motivo no fue admitido.

«Segundo.- Infracción de los *artículos 1281 y 1288 del Código Civil* »

Alega el recurrente, en síntesis:

1.- La Sentencia recurrida se opone a la doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo, contenida, entre otras, en las Sentencias de 10 de junio de 2005 , 5 de febrero de 1997 , 27 de febrero de 1998 , 29 de mayo de 2001 y 17 de febrero de 2003 , relativa a que la interpretación de los contratos es función propia del órgano de instancia, salvo que la misma sea arbitraria, absurda o ilegal. Se ha producido una infracción de los *artículos 1281 y 1288 CC* .

2.- La sentencia recurrida interpreta la cláusula duodécima del contrato atribuyendo igualdad de significado al concepto cargo como impuesto, sobre una o varias plazas de aparcamiento, y el de impuesto directo de carácter real constituido por el ejercicio de una actividad empresarial. La citada cláusula, resulta clara, y de su mera lectura aparece que la voluntad de los contratantes no era incluir, como obligación del ahora recurrente, el pago del IAE, en tanto el fin de esta obligación tributaria se limita a gravar una actividad económica no desarrollada por la demandada, sino exclusivamente por la parte actora.

3.- En todo caso, de existir una oscuridad en la redacción de la cláusula litigiosa, su interpretación nunca podría favorecer a la parte actora, que fue la que confeccionó el contrato de arrendamiento.

«Tercero.- Infracción del *artículo 4 de la Ley de Arrendamientos Urbanos en su apartado 3* y el *artículo 35 de la misma ley* en relación con el *artículo 27.2* letras a), b) y e).»

Este motivo no fue admitido.

«Cuarto.- Infracción del *artículo 250.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil* .»

Este motivo no fue admitido.

**SEXTO.-** Por auto de 3 de marzo de 2009 se acordó admitir el segundo de los motivos del recurso de casación y se acordó no admitir los motivos primero, tercero y cuarto.

**SÉPTIMO.-** En el escrito de impugnación del recurso presentado por la representación procesal de Confortel Gestión S.A.U. se formulan, en síntesis, las siguientes alegaciones:

1.- La interpretación dada por el Tribunal de instancia a la cláusula duodécima del contrato de subarrendamiento no puede ser tildada de arbitraria, absurda o manifiestamente equivocada.

2.- Es reiterada la jurisprudencia del Tribunal Supremo respecto a que la interpretación de los contratos es propia del juzgador de instancia y que tan sólo tendrá acceso a la revisión casacional cuando la del tribunal de instancia sea arbitraria, ilegal o absurda.

3.- El *artículo 1281 CC* no ha sido infringido, puesto que la Audiencia Provincial ha realizado una interpretación literal de la cláusula. Tampoco el *artículo 1288 CC* , puesto que no sólo no existe una estipulación oscura en el contrato, sino que no se aporta dato alguna que permita concluir que sea la parte, ahora recurrida quién ha redactado la cláusula litigiosa o quién ha ocasionado la supuesta oscuridad en su redacción.

**OCTAVO.-** Es de interés para la resolución del recurso la *cláusula duodécima del contrato de arrendamiento suscrito por las partes, aportado como documento número tres* junto con el escrito de demanda, cuyo tenor es el siguiente:

«Duodécima. Impuestos.-

Los impuestos, arbitrios, contribuciones y demás cargas que se impongan correspondientes a las plazas de aparcamiento arrendadas, serán de exclusiva cuenta y cargo del arrendatario»

**NOVENO.-** Para la deliberación y fallo del recurso se fijó el día 30 de noviembre de 2010. en que tuvo lugar.

**DÉCIMO .-** En los fundamentos de esta resolución se han utilizado las siguientes siglas jurídicas:

IAE, Impuesto sobre Actividades Económicas.

LEC, *Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil* .

RC, recurso de casación.

STC, sentencia del Tribunal Constitucional.

STS, sentencia del Tribunal Supremo (Sala Primera, si no se indica otra cosa).

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. Juan Antonio Xiol Rios, que expresa el parecer de la Sala.

## **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

**PRIMERO. - Resúmen de antecedentes**

1.- El Juzgado estima una demanda de desahucio por falta de pago de cantidades a las que venía obligado el demandado.

2.- Considera, en síntesis, que las partes se encontraban vinculadas por un contrato en virtud del cual la parte demandada subarrendó 178 plazas de aparcamiento obligándose al pago, no sólo de la renta, sino de todos los impuestos o tributos correspondientes a las mismas. El juez, tras valorar que el actor ha acreditado que el demandado no ha hecho frente al pago del IAE, correspondiente a los años 2002 y 2003, considera que es plenamente válida la repercusión de este impuesto al subarrendatario conforme al principio de autonomía de la voluntad, por lo que la demandada está obligada a su pago, pese a que, conforme a la normativa fiscal, esté exenta del mismo, pues su obligación no tiene su origen en una norma legal, sino en una disposición contractual por ella aceptada.

3.- La Audiencia Provincial desestima el recurso de apelación.

4.- Considera, en síntesis, que la interpretación literal de la *cláusula décimo segunda* , conduce a desestimar las alegaciones efectuadas por el subarrendatario, pues de la misma se desprende que se obligó al pago de todos los impuestos correspondientes a las plazas de aparcamiento. Valora la sentencia que no se puede distinguir, como ahora pretende el demandado entre impuestos que gravan la posesión e impuestos que gravan la actividad desarrollada, pues tal diferencia no se desprende del contrato, para en definitiva concluir que el subarrendatario se ha obligado en virtud de contrato al pago del IAE.

5.- La parte demandada formalizó recurso de casación al amparo del *artículo 477.2.3º. Estructuraba su recurso en cuatro motivos*, de los que sólo el motivo segundo fue admitido.

**SEGUNDO. - Motivo segundo del recurso de casación, único admitido.**

Se introduce con la siguiente fórmula:

«Infracción de los *artículos 1281 y 1288 del Código Civil* »

Considera el recurrente, en síntesis, que la sentencia recurrida se opone a la doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo, contenida, entre otras, en las Sentencias de 10 de junio de 2005 , 5 de febrero de 1997 , 27 de febrero de 1998 , 29 de mayo de 2001 y 17 de febrero de 2003 , relativa a que la interpretación de los contratos es función propia del órgano de instancia, salvo que la misma sea arbitraria, absurda o ilegal. La sentencia recurrida interpreta la cláusula duodécima del contrato atribuyendo igualdad de significado al concepto cargo como impuesto, sobre una o varias plazas de aparcamiento, y el de impuesto directo de carácter real constituido por el ejercicio de una actividad empresarial. La citada cláusula, resulta clara, y de su mera lectura aparece que la voluntad de los contratantes no era incluir, como obligación del ahora recurrente, el pago del IAE, en tanto el fin de esta obligación tributaria se limita a gravar una actividad económica no desarrollada por la demandada, sino exclusivamente por la parte actora. En todo caso, de

existir una oscuridad en la redacción de la cláusula litigiosa, su interpretación nunca podría favorecer a la parte actora, que fue la que confeccionó el contrato de arrendamiento.

El motivo debe ser desestimado.

**TERCERO.** - *Interpretación de la cláusula duodécima del contrato .*

A) Tal y como pone de manifiesto la parte recurrente, reiterada doctrina de esta Sala declara que la interpretación de los contratos realizada por el tribunal de instancia no puede ser revisada en casación, en la medida en que se ajuste a los hechos considerados probados por aquella en el ejercicio de su función exclusiva de valoración de la prueba, salvo cuando se demuestre su carácter manifiestamente ilógico o arbitrario. La alegación como infringidos de los preceptos del CC sobre interpretación de los contratos está sujeta a este límite, por lo cual la jurisprudencia tiene reiteradamente declarado que, en principio, salvo que sea arbitraria o ilógica, debe estarse a la interpretación formulada en la instancia ( STS 20 de marzo de 2009, RC n.º 128/2004 y 13 de julio de 2009, RC n.º 2933/03 )

Indica el recurrente que el primer parámetro al que se debe acudir para la interpretación, es el contenido literal del contrato, y más concretamente de la cláusula duodécima que, a su juicio, no deja dudas sobre la intención de los contratantes. La denunciada infracción del *artículo 1281 CC* , no es compatible con la del *artículo 1288* , pues sólo ante una falta de claridad en los términos del contrato, entrarán en juego el resto de los criterios interpretativos definidos en los *artículos 1282 y siguientes del CC* . Resulta, cuanto menos complicado defender, aún de modo subsidiario, la literalidad de la cláusula litigiosa junto con la oscuridad de la misma que conforme al referido *artículo 1288 CC* no podrá favorecer a quien haya impuesto su contenido. Por otro lado no ha sido objeto de análisis por la sentencia recurrida cuál de las dos partes fue quién redactó la cláusula litigiosa e impuso, en su caso, su contenido.

B) La aplicación de esta doctrina al caso examinado conduce a la desestimación del motivo de casación interpuesto. La recurrente pretende que esta Sala haga una interpretación de lo pactado ajustada a lo que, a su entender, fue la intención de las partes en contra del parecer de la sentencia recurrida. Este planteamiento no puede acogerse. La Audiencia Provincial interpreta que del tenor literal de la cláusula duodécima del contrato se desprende que la parte ahora recurrida se obligaba al pago de todos y cada uno de los impuestos o tributos que pudieran gravar las plazas de aparcamiento subarrendadas. Esta interpretación no puede considerarse arbitraria, pues la referida cláusula no excluye el pago del IAE ni distingue entre los impuestos devengados por la posesión de las plazas y los devengados por la actividad económica inherente a la explotación de las mismas. En definitiva, la interpretación realizada por la sentencia recurrida se ajusta a los términos literales de la cláusula controvertida, por lo que no se aprecia que infrinja el *artículo 1281 CC* a tenor de la jurisprudencia que atribuye prioridad a la interpretación literal. La cláusula litigiosa no presenta oscuridad alguna. No puede, en suma, aceptarse que exista una falta de claridad tal que comporte la necesidad de aplicar la norma contenida en el *artículo 1288 CC* .

**CUARTO** .- *Desestimación del recurso. Costas*

La desestimación del recurso de casación comporta la procedencia de confirmar la sentencia impugnada de acuerdo con el *art. 487 LEC* y de imponer las costas a la parte recurrente, en virtud de lo dispuesto en el *art. 394 lec, en relación con el 398 LEC*.

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

**FALLAMOS**

1. Declaramos no haber lugar al recurso de casación interpuesto por Hinopark Dos Mil S.L., contra la sentencia de 7 de febrero de 2006, dictada por la Sección 14.ª de la Audiencia Provincial de Madrid en el rollo de apelación n.º379/2005 , cuyo fallo dice:

»Que desestimando el recurso de apelación interpuesto por el Procurador don Francisco Rodríguez Martín en representación de Hinopark Dos Mil, S.L., contra la sentencia dictada en autos de juicio verbal seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia número 33 de Madrid, bajo el número 629 de 2004 , debemos confirmar y confirmamos dicha resolución en todos sus pronunciamientos, condenando a la parte apelante al pago de las costas causadas en esta alzada.»

2. No ha lugar a casar por los motivos formulados la sentencia recurrida, que resulta confirmada con este alcance.

3. Se imponen las costas del recurso de casación a la parte recurrente.

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. Jesus Corbal Fernandez. Jose Ramon Ferrandiz Gabriel. Antonio Salas Carceller. Rubricado. PUBLICACIÓN.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el EXCMO. SR. D. Juan Antonio Xiol Rios, 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.