

Roj: STS 4255/2014 - ECLI:ES:TS:2014:4255
Id Cendoj: 28079110012014100546
Órgano: Tribunal Supremo. Sala de lo Civil
Sede: Madrid
Sección: 1
Nº de Recurso: 2841/2012
Nº de Resolución: 620/2014
Procedimiento: Casación
Ponente: EDUARDO BAENA RUIZ
Tipo de Resolución: Sentencia

SENTENCIA

En la Villa de Madrid, a cuatro de Noviembre de dos mil catorce.

La Sala Primera del Tribunal Supremo, integrada por los Magistrados indicados al margen, ha visto el recurso de casación interpuesto por doña Alejandra y doña Estrella , representadas por el procurador don Florencio Araez Martínez, contra la sentencia dictada con fecha 29 de junio por la Audiencia Provincial de Madrid (Sección 14ª), que resolvió el recurso de apelación interpuesto contra la que había pronunciado el Juzgado de Primera Instancia número 34 de Madrid, dimanante de los autos de juicio verbal número 703/2009.

Es parte recurrida doña Petra , representada ante esta Sala por el procurador don Argimiro Guillén Sánchez.

ANTECEDENTES DE HECHO

Tramitación en primera instancia.

1. El procurador don Argimiro Vázquez Guillén, en nombre y representación de doña Petra , interpuso demanda de juicio verbal de desahucio por expiración del plazo, contra doña Alejandra y doña Estrella , ante el Juzgado de Primera Instancia número 34 de Madrid, para que se dictase sentencia por la que:

" 1. Declare resuelto por expiración del plazo del contrato de arrendamiento sobre el local de negocio bajo izquierda de la C/ Lagasca número 5, de Madrid, que ocupan las demandadas, apercibiéndoles para que abandone el local, o se procederá judicialmente a su lanzamiento en la fecha que fije el Juzgado;

2. Todo ello, con expresa imposición a la demandad de las costas causadas a esta parte."

2. El procurador don Florencio Araez Martínez, en nombre y representación de doña Alejandra y doña Estrella , suplicó al Juzgado:

" Que teniendo por presentado el anterior escrito y por hechas las manifestaciones que contiene se sirva admitirlo acordar tenerme por personado en nombre de quien comparezco y ordenar se entiendan conmigo esta y las sucesivas diligencias en el modo y forma que la Ley establece."

3. La procuradora doña Rosa María del Pardo Moreno, en representación de la sociedad mercantil "ALFREDO#S BARBACOA, SL, contestó a la demanda y suplicó al Juzgado:

"...que tenga por presentado este escrito, con su copia, y se me tenga por parte en el presente procedimiento en la condición de demandada subarrendataria."

4. El Juzgado Primera Instancia número 34 de Madrid, dictó sentencia el 22 de diciembre de 2010 , con la siguiente parte dispositiva:

"FALLO: Desestimo la demanda interpuesta por el Procurador don Argimiro Vázquez Guillén, en nombre y representación de doña Petra , frente a doña Alejandra y Estrella , con la intervención voluntaria de la mercantil ALFREDO#S BARBACOA, SA, en la posición de demandado, y, en consecuencia, absuelvo a los demandados de todos los pedimentos deducidos en la demanda, con imposición a la parte actora de las costas del proceso."

Tramitación en segunda instancia .

5 . Interpuesto recurso de apelación por la representación procesal de doña Petra , contra la mencionada sentencia, la Sección 14ª de la Audiencia Provincial de Madrid, dictó sentencia con fecha 29 de junio de 2012 , cuya parte dispositiva es como sigue:

"Estimamos recurso de apelación, articulado por la representación procesal de doña Petra , contra la sentencia dictada por el Juzgado de 1ª Instancia número 34 de esta Villa, en sus autos número 703/2009, de fecha veintidós de diciembre de dos mil diez.

Revocamos dicha resolución y sustituimos su parte dispositiva por la siguiente:

1º. Estimamos, la demanda formulada por la representación procesal de doña Petra , contra doña Alejandra y doña Estrella , y con la intervención voluntaria del subarrendatario Alfredo#s Barbacoa S A.

2º. Declaramos resuelto el contrato de arrendamiento entre los litigantes de fecha uno de marzo de mil novecientos ochenta y siete, f. 19 de los autos, sobre el local bajo izquierda de la casa número 5 de la calle Lagasca de esta Ciudad.

3º. Las demandadas dejarán libre expedito el local a disposición de arrendador dentro del plazo legal bajo apercibimiento de lanzamiento a su costa.

4º. Imponemos a las demandadas las costas de 1ª Instancia, y no hacemos expresa condena de las causadas en esta alzada."

6. El procurador de los Tribunales don Florencio Araez Martínez, en nombre y representación de doña Alejandra y doña Estrella , interpuso recurso de casación ante la Sección Decimocuarta de la Audiencia Provincial de Madrid, con base en los siguientes motivos:

"1º. Infracción del artículo 57 de la Ley de Arrendamiento Urbanos de 1964 , sobre el régimen de prórroga forzosa aplicable a los contratos posteriores al Real Decreto Ley 2/1985, y la Jurisprudencia del Tribunal Supremo aplicable al caso.

2º. Infracción del artículo 1203.2 del Código Civil .

3º. Infracción del artículo 1204 del Código Civil "

7 . Por diligencia de ordenación de 3 de octubre de 2012, se tuvo por interpuesto el recurso, acordándose la remisión de las actuaciones a la Sala Primera del Tribunal Supremo, previo emplazamiento de las partes ante esta Sala por término de treinta días.

8. Recibidas las actuaciones en esta Sala, comparecen como parte recurrente doña Alejandra y doña Estrella , representadas por el procurador don Florencio Araez Martínez; como parte recurrida comparecen ante esta Sala doña Petra , representada por el procurador don Argimiro Vázquez Guillén. No se ha personado ante esta Sala la mercantil "Alfredo#s Barbacoa SL.

9. Esta Sala dictó auto en fecha 2 de julio de 2013 , con la siguiente parte dispositiva:

"1.- Admitir el recurso de casación interpuesto por la representación procesal de doña Alejandra y doña Estrella contra la sentencia dictada, con fecha 29 de junio de 2012, por la Audiencia Provincial de Madrid (Sección 14ª) en el rollo de apelación 160/2012 , dimanante de los autos de juicio verbal nº 703/2009 del Juzgado de Primera Instancia número 34 de Madrid."

10. Admitido el recurso y evacuado el traslado conferido, la representación procesal de doña Petra presentó ante esta Sala, escrito de oposición al recurso formulado de contrario, con las alegaciones que estimó oportunas.

11. Al no haber solicitado las partes la celebración de vista pública, se señaló para votación y fallo el día 21 de octubre de 2014, en que ha tenido lugar.

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. **Eduardo Baena Ruiz** , Magistrado de Sala

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Resumen de antecedentes.

1. Son hechos relevantes acreditados en la instancia para la decisión del recurso los siguientes: i) El 1 de diciembre de 1979 se celebró contrato de arrendamiento de local de negocio entre la actora y doña Alejandra como representante legal de doña Tecla SA, y para uso de comercialización de objetos de tapicería, plásticos, madera, cristal, objetos de regalo y cerámica, servicios de hostelería y cualquier otra actividad

industrial o comercial, manteniendo la actividad de local de negocio, galería de arte, procurando evitar ruidos y humos molestos para los demás vecinos del inmueble. Además preveía la revisión de renta según índice IPC cada cuatro años; ii) El 1 de octubre de 1981, según se afirma en cuanto al año, se celebró un segundo contrato sobre el mismo local entre la actora y doña Estrella como representante legal de Trupha SA, con el mismo destino, y con cláusulas prácticamente iguales que las del anterior, salvo la renta que lógicamente se incrementaba; iii) Sobre el mismo local se celebró un tercer contrato el 1 de enero de 1986 entre la actora como arrendadora y las arrendatarias doña Alejandra y doña Estrella, que intervenían como personas físicas y en su propio nombre y derecho, siendo idéntico el destino del local si bien cambiaba la renta y la cláusula de revisión, que ya era anual, pero sin contener cláusula de duración, aunque con autorización de subarriendo; iv) El 1 de marzo de 1987 se celebra un cuarto contrato sobre el mismo local entre las mismas partes que en el anterior y con el mismo objeto, siendo la renta más elevada y revisable según el índice IPC, sin cláusula de duración y con la previsión de que las coarrendatarias podían subarrendar a Alfredo#s Barbacoa SA.

2. La arrendadora doña Petra formuló demanda a través de su representación procesal contra las arrendatarias postulando que se declarase resuelto por expiración del plazo el contrato de arrendamiento sobre el local de negocio en cuestión, sito en la calle Lagasca núm. 5 de Madrid, bajo izquierda, interesando que se comunicase a la mercantil Alfredo#s Barbacoa SA la existencia del proceso en su condición de subarrendatario del local, a los efectos previstos en el artículo 13 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

3. A tal pretensión se opuso la parte demandada alegando, en síntesis, que el contrato se halla sometido al régimen de prórroga forzosa establecido en el artículo 57 de la LAU (TR de 1964), al haberse modificado simplemente, y no extinguido, el primitivo contrato del que trae causa el que es objeto del litigio, y al no haberse convenido entre las partes la sujeción al régimen establecido en el Real Decreto Ley 2/1985.

El Juzgado de Primera Instancia acogió tales excepciones y desestimó la demanda en su sentencia contra la que interpuso recurso de apelación la parte actora.

4. La Sección núm. 14 de la Audiencia Provincial de Madrid conoció del citado recurso de apelación que estimó, revocando la resolución de primera instancia en sentencia de 29 de junio de 2012.

Para fundamentar su decisión lleva a cabo una interpretación de los contratos, teniendo en cuenta la doctrina del Tribunal Supremo en materia de novación y de prórroga forzosa en los arrendamientos urbanos celebrados bajo el régimen establecido en el Real Decreto Ley 2/1985.

Respecto de la novación motiva que sea extintiva y no modificativa la llevada a cabo entre un contrato y otro y en relación con el contrato sujeto al citado Real Decreto Ley motiva que no se encuentre sujeto a prórroga forzosa.

5. Razona que el contrato de 1981, sujeto al artículo 57 LAU de 1964 supuso una extinción respecto del de 1979 por no existir entre ellos sucesión posible. No existe en autos contrato legal de traspaso entre doña Tecla SA y la Trupha SA, con consentimiento de la actora, ni los sucedáneos que llegan al mismo resultado.

También motiva que el contrato de 1981 esta extinguido por el celebrado el 1 de enero de 1986, ofreciendo como argumentos: i) aunque sea concebible un traspaso de persona jurídica a persona física, no hay en autos un solo elemento que permita intuirlo; ii) falta la continuación posesoria, pues La Trupha SA no es la persona física de doña Estrella, sin que sea posible la confusión de personalidades salvo caso de levantamiento de velo por fraude, y menos aún cuando interviene otra persona física distinta como coarrendataria que no consta tenga vinculación contractual con la Trupha SA y que le permita actuar como cesionaria o adquirentes de derechos procedentes de dicha sociedad; iii) no existe un sólo documento que nos indique la cesión de derechos de la sociedad La Trupha SA a favor de su socia o administradora Sra. Estrella y de un extraño, doña Alejandra, ni adjudicación de derechos arrendaticios a ambas señoras como consecuencia de la liquidación de dicha sociedad, ni otro documento que permita intuir el consentimiento de la arrendadora en la sustitución de las sociedades, que antes habían sido arrendatarias sucesivas, a favor de las personas físicas de las arrendatarias actuales.

Finalmente afirma que el contrato de 1986 se encuentra extinguido por el de 1987 y vencido este por expiración del plazo.

6. La segunda cuestión del discurso lógico de la sentencia descansa en la necesidad de pacto expuesto o implícito de prórroga forzosa en los contratos sujetos al Real Decreto Ley 2/1985, por ser esta la excepción a diferencia del régimen de la LAU de 1964. A falta de existencia de pacto expreso razona que no puede inferirse que implícitamente se contemplase la prórroga forzosa porque: i) la previsión de revisión de la renta en caso de prórroga del contrato no supone por si misma tal consecuencia sino que se contempla para posibles prórrogas

potestativas del arrendador; ii) no se puede hacer decir al contrato lo que no dice y si clara y terminantemente dice que la duración es de un año, no puede llegarse a la conclusión de que está sujeto a prórroga forzosa por la interpretación de cláusulas que, por si mismas, no permiten llegar a esa conclusión; iii) nótese que en ellas no hay ni una sola línea que aluda, directa o indirectamente, a esa posibilidad; iv) este criterio es el que mantiene la STS de 7 de julio de 2010 .

7. Contra la sentencia dictada por la Audiencia Provincial ha interpuesto la representación de la parte demandada recurso de casación por interés casacional, al existir doctrina jurisprudencial contradictoria del Tribunal Supremo, articulando tres motivos.

Recurso de casación.

8. Motivo primero. Enunciación y Planteamiento.

Infracción del artículo 57 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 , sobre el régimen de prórroga forzosa aplicable a los contratos posteriores al Real Decreto Ley 2/1985, y la Jurisprudencia del Tribunal Supremo aplicable al caso.

En la sentencia recurrida se parte de la base jurídica de que tiene que existir en el contrato de arrendamiento una cláusula de sometimiento expreso a la prórroga forzosa o, cuando menos, un redactado contractual que permita inducir este sometimiento desde bases seguras. Por contra, tales exigencias no son requeridas, de forma exclusiva, por las sentencias de contraste del Tribunal Supremo (25 de noviembre de 2008 , 22 de junio y 29 de diciembre de 2009), pues permiten deducir el sometimiento del arrendador a la prórroga, de modo implícito, de los términos del contrato, sin que así obre el Tribunal de instancia que deja de examinar a tal fin la totalidad de las cláusulas contractuales.

9. Motivo segundo. Enunciación y Planteamiento.

Infracción del artículo 1203.2 del Código Civil , referentes a la novación contractual por la sustitución del deudor y de la Jurisprudencia del Tribunal Supremo aplicable al caso.

La sentencia recurrida no admite otra posibilidad de novación modificativa subjetiva que las de los artículos 24 , 56, 29 y 31 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 , deduciendo que, como no concurren en el caso enjuiciado, las novaciones entre los diferentes contratos sucesivos son extintivas. Contradice así las sentencias de contraste del Tribunal Supremo (21 de diciembre de 1985 , 1 de diciembre de 1987 , 4 de marzo de 1994) que admite modificativas subjetivas diferentes a aquellas, al amparo del artículo 1203.2 del Código Civil .

10. Motivo Tercero. Enunciación y Planteamiento.

Infracción del artículo 1204 del Código Civil , referente a la novación contractual, en cuanto requiere que la novación extintiva ha de ser declarada de forma terminante, y de la Jurisprudencia del Tribunal Supremo aplicable al caso.

La doctrina del Tribunal Supremo (SSTS 21 de diciembre de 1985 , 1 de diciembre de 1987 , 4 de marzo de 1994) exige, para que la novación contractual tenga carácter extintivo, que concurra la declaración terminante a que se refiere el artículo 1204 del Código Civil , en forma de renuncia expresa al contrato que se extingue, mientras que la recurrida sienta la doctrina de que basta la suscripción de un nuevo contrato para considerar extinguido el anterior.

11. La sentencia recurrida, en cuanto a novación subjetiva por cambio de deudor, cita la STS de 20 de junio de 2003 en relación a la exigencia del consentimiento del acreedor para la novación modificativa, y la sentencia citada por la recurrente de 4 de marzo de 1994 en realidad contempla un supuesto de fraude de Ley, al que se refiere la recurrida como posible en situaciones de sucesivos contratos con confusión de personalidades, si bien lo desecha en este caso.

Respecto de las exigencias para que exista prórroga forzosa en contratos de arrendamientos celebrados bajo la vigencia del Real Decreto Ley 2/1985, la sentencia recurrida cita la STS de 7 de julio de 2010 que en nada se aparta de la citada por la recurrente de 29 de diciembre de 2009.

Se colige de lo expuesto que la jurisprudencia citada de esta Sala, no contradicha por las citas de la recurrida sólo puede modificar el fallo recurrido mediante la omisión total o parcial de los hechos que la Audiencia declara probados desde su particular interpretación de los contratos. Por tanto, aunque la parte recurrente plantea formalmente la existencia de infracción de la doctrina jurisprudencial relativa a la novación de los contratos y a la prórroga forzosa de los celebrados bajo la vigencia del Real Decreto Ley 2/1985, lo que,

en esencia expone es una discrepancia frontal con la valoración que de la prueba documental ha efectuado la Audiencia, pretendiendo que impere la subjetiva sobre novación y prórroga.

De ahí, que los tres motivos pueden recibir una común respuesta.

12. Desestimación de los motivos.

Hay que decir que constituye doctrina consolidada que la interpretación de los contratos es función de los tribunales de instancia, de tal manera que la realizada por estos ha de prevalecer y 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, irracional o arbitrario, sin que haya lugar a considerar infringidas las normas legales sobre interpretación de los contratos cuando, lejos de combatirse una labor hermenéutica abiertamente contraria a lo dispuesto en dichas normas o al derecho a la tutela judicial efectiva -por prescindir de las reglas de la lógica racional en la sentencia de las premisas, en la elaboración de las inferencias o en la obtención de las conclusiones-, el recurrente se limita en su recurso a justificar el desacierto de la apreciación -inherente a la labor interpretativa-realizada por el tribunal de instancia, con exclusivo propósito de sustituir una hipotética interpretación dudosa por sus propias conclusiones al respecto ya que también e ha dicho reiteradamente por la jurisprudencia que lo discutible no es lo oportuno o conveniente, sino la ilegalidad, arbitrariedad o contradicción del raciocinio lógico, siendo así que en estos casos deberá prevalecer el criterio del tribunal de instancia por no darse esa abierta contradicción aunque la interpretación acogida en la sentencia no sea la única posible, o pudiera haber alguna duda razonable acerca de su acierto o sobre su absoluta exactitud (SSTS, entre las más recientes, de 5 de mayo de 2010 [RC n.º 699/2005], 1 de octubre de 2010 [RC n.º 633/2006] y 16 de marzo de 2011 [RC n.º 200/2007]). La sentencia de esta Sala de fecha 29 de febrero de 2012 (recurso de casación n.º 495/2008), recoge esta doctrina que establece que salvo supuestos excepcionales no se permite revisar la interpretación del contrato, ya que otra cosa supone convertir la casación en una tercera instancia, alejada de la finalidad que la norma asigna al Tribunal Supremo como órgano jurisdiccional superior en el orden civil consistente, como recoge el preámbulo del acuerdo de esta Sala sobre criterios de admisión de 30 de diciembre de 2011, en la unificación de la aplicación de la ley civil y mercantil.

Como recoge la Sala en sentencia de 7 de noviembre de 2013 «No se trata de exigir formalismos enervantes pero sí de cumplir la función propia del recurso de casación, sin convertirlo en una tercera instancia. Es doctrina jurisprudencial la que afirma que la interpretación de los contratos constituye función de los tribunales de instancia por lo que la realizada por estos ha de prevalecer y 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, irracional o arbitrario. E incluso en el supuesto de fundarse un motivo en la infracción de las normas que regulan la interpretación de los contratos, también se ha declarado que no se pueden considerar infringidas dichas normas legales cuando, lejos de combatirse una labor interpretativa abiertamente contraria a lo dispuesto en ellas o al derecho a la tutela judicial, el recurrente se limita a justificar el desacierto de la apreciación realizada por el tribunal de instancia, con exclusivo propósito de sustituir una hipotética interpretación dudosa por sus propias conclusiones al respecto. En consecuencia, el único objeto de discusión a través del recurso de casación sobre la interpretación contractual, no se refiere a lo oportuno o conveniente, sino la ilegalidad, arbitrariedad o contradicción del raciocinio lógico. Por ello, salvo en estos casos, prevalecerá el criterio del tribunal de instancia aunque la interpretación contenida en la sentencia no sea la única posible, o pudiera haber alguna duda razonable acerca de su acierto o sobre su absoluta exactitud (sentencias de esta Sala núm. 243/2011, de 4 de abril, recurso núm. 41/2007 ; núm. 421/2011, de 13 de junio recurso núm. 1008/2007 ; núm. 714/2011, de 4 de octubre, recurso núm. 155/2008 ; núm. 729/2011, de 10 de octubre , de 1 de octubre, recurso núm. 1148/2008 ; núm. 198/2012, de 26 de marzo, recurso núm. 146/2009 y núm. 270/2013 , de 6 de mayo, recurso núm. 20342010).

Este mismo criterio es aplicable a la calificación contractual y la determinación del fin jurídico que se pretende en el contrato (sentencia núm. 458/2007, de 9 de mayo, recurso núm. 2097/2000).»

No puede merecer la consideración de absurda, contraria a la lógica o arbitraria la interpretación que hace la Audiencia relativa a que las sucesivas modificaciones subjetivas en los contratos de arrendamiento sobre el mismo local sean calificadas de novaciones extintivas y no simplemente modificativas, pues analiza contrato por contrato motivando los hechos que le hacen inferir tal conclusión, siendo su raciocinio lógico-jurídico correcto y no raro y extravagante a efectos de casación.

Otro tanto cabe decir cuando, partiendo de la doctrina del Tribunal Supremo, interpreta que en las cláusulas de los contratos celebrados bajo la vigencia del Real Decreto Ley 2/1985 no existe pacto expreso de sometimiento a prórroga forzosa deteniéndose en aquellas que pudiesen hacer pensar en un pacto "implícito" al respecto para, a continuación, razonar de modo lógico y no arbitrario por qué no alcanza tal conclusión. Como se ha recogido tal interpretación puede no ser la única posible, puede, hipotéticamente, existir duda razonable acerca de su acierto, pero la casación no puede convertirse en una tercera instancia y, por ende, salvo en los supuestos excepcionales a que se ha hecho mención, y que no son el caso, se ha de estar a la interpretación contractual del Tribunal de instancia.

13. Procede imponer las costas del presente recurso a la parte recurrente, en aplicación del artículo 398 en relación con el 394 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, así como la pérdida del depósito constituido de conformidad con la disposición adicional 15ª, apartado 9, de la Ley Orgánica del Poder Judicial, introducida por la Ley Orgánica 1/2009, de 3 de noviembre, complementaria de la Ley de Reforma de la Legislación Procesal para la implantación de la Nueva Oficina Judicial.

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

FALLAMOS

1. Desestimar el recurso de casación interpuesto por la representación procesal de doña Alejandra y doña Estrella, contra la sentencia dictada por la Audiencia Provincial de Madrid, sección 14ª, el 29 de junio de 2012, en el recurso de casación número 160/2012, dimanante de autos de juicio verbal número 703/2009 del Juzgado de Primera Instancia número 34 de Madrid.

2. Imponer las costas del recurso de casación a la parte recurrente con pérdida del depósito constituido para recurrir.

Líbrense a la mencionada Audiencia la certificación correspondiente, con devolución de los autos y del rollo de Sala.

Así por esta nuestra sentencia, que se insertará en la COLECCIÓN LEGISLATIVA pasándose al efecto las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.- Firmado y Rubricado.- Jose Antonio Seijas Quintana.- Antonio Salas Carceller.- Francisco Javier Arroyo Fiestas.- **Eduardo Baena Ruiz**.- Xavier O'Callaghan Muñoz.- Jose Luis Calvo Cabello.- PUBLICACIÓN.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el EXCMO. SR. D. **Eduardo Baena Ruiz**, 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.