

**Fecha:** 10/05/2006

**Marginal:** 28079110012006100423

**Jurisdicción:** Civil

**Ponente:** IGNACIO SIERRA GIL DE LA CUESTA

**Origen:** Tribunal Supremo

**Tipo Resolución:** Sentencia

**Sala:** Primera

**Supuesto de Hecho:** No procede indemnización a arrendador por extinción de arriendo por desistimiento antes de plazo del arrendatario, al regirse el contrato por la norma general del Código Civil que no la establece y no por la especial arrendaticia que sí la prevé.

**Cabecera:** ARRENDAMIENTO DE COSAS: DAÑOS Y PERJUICIOS: Por extinción de arrendamiento por arrendatario antes del plazo pactado por desistimiento unilateral. Deber de precisión de calificación de tal contrato como especial con aplicación al mismo de la LAU o general y regido por el Código Civil. Calificación conforme a este último supuesto. En los arrendamientos regulados por las normas generales del Código Civil, en caso de resolución unilateral del arrendatario, no cabe indemnización. En caso de duda sobre aplicabilidad, predomina la normativa general arrendaticia sobre la especial.

## Resumen

La representación de la entidad "Sociedad Mixta Ciudad Asturiana del Transporte, S.A." formó demanda ante los Juzgados de Primera Instancia de Oviedo contra "Transportes Unidos de Asturias, S.A.", sobre reclamación de indemnización por el desalojo por parte del arrendatario de los locales arrendados, con antelación a su terminación del plazo pactado, pretensión estimada en parte por la sentencia de 23 de mayo de 1998, que condenó a la demandada al pago de cantidad inferior a la pedida.

Presentado recurso de apelación ante la Audiencia Provincial de Oviedo, ésta por sentencia de 10 de marzo de 1999 estimó el recurso, revocando la sentencia recurrida y desestimando la demanda.

Interpuesto recurso de casación, el Tribunal Supremo declara no haber lugar al mismo.

## Texto

## Encabezamiento

Número de Resolución:

464/2006

Número de Recurso:

3177/1999

Procedimiento:

CIVIL

## SENTENCIA

En la Villa de Madrid, a diez de Mayo de dos mil seis.

Visto por la Sala Primera del Tribunal Supremo, integrada por los Excmos. Sres. Magistrados al margen indicados, el recurso de casación interpuesto por la "Mercantil Sociedad Mixta Ciudad Asturiana del Transporte, S.A.", representada por el Procurador de los Tribunales don Antonio Esteban Sánchez, contra la sentencia dictada en grado de apelación con fecha 10 de marzo de 1999 por la Sección Sexta de la Audiencia Provincial de Oviedo dimanante del juicio de menor cuantía seguido en el Juzgado de Primera Instancia número Ocho de Oviedo . Es parte recurrida en el presente recurso "Transportes Unidos de Asturias, S.A.", representado por el Procurador de los Tribunales don José Luis Ferrer Recuero.

## Antecedentes de Hecho

PRIMERO.- El Juzgado de Primera Instancia Número 8 de los de Oviedo, conoció el juicio de Cognición nº 122/98 , seguido a instancia de "Sociedad Mixta Ciudad Asturiana del Transporte, S.A.", contra "Transportes Unidos de Asturias, S.A.", sobre reclamación de indemnización.

Por la representación procesal de la "Sociedad Mixta Ciudad Asturiana del Transporte, S.A." se formuló demanda en base a cuantos hechos y fundamentos de derecho estimó de aplicación, para terminar suplicando al Juzgado: "...se dicte sentencia por la que, estimando la demanda, se condene a la demandada Transportes Unidos de Asturias S.A. al pago de la suma de treinta y dos millones ochocientos noventa y cuatro mil setecientas cincuenta pesetas (32.894.750), como indemnización legalmente prevista por el desalojo por parte del arrendatario de los locales arrendados, con antelación a su terminación del plazo pactado, más los intereses legales y costas que se originen a las que deberá ser condenada."

Admitida a trámite la demanda, por la representación procesal de la parte demandada, se contestó la misma, en la que terminaba suplicando al Juzgado, tras los hechos y fundamentos de derecho que estimó de aplicación: "...se dicte sentencia en la que: A) Estimando las excepciones invocadas se desestime la demanda en todos sus pedimentos con expresa imposición de costas a la demandante por su temeridad y mala fé.- B) En su caso y subsidiariamente y respecto de los daños y perjuicios reclamados de contrario se desestime parcialmente la demanda según lo que se determine en prueba o ejecución de sentencia."

Con  
fecha 23 de mayo de 1998, el Juzgado dictó sentencia  
cuyo fallo dice: "Que estimando en parte la demanda interpuesta por el Procurador de los tribunales D. José Antonio Iglesias Castañón, en representación acreditada de la entidad Sociedad Mixta Ciudad Asturiana del Transporte, S.A., en reclamación de Treinta y dos millones ochocientos noventa y cuatro mil setecientas cincuenta pesetas, contra la entidad Transportes Unidos de Asturias, S.A., representada en autos por el Procurador de los Tribunales D. Ángel García Cosío Álvarez, debo declarar y declaro haber lugar en parte a dicha reclamación, condenando a la demandada a indemnizar a la actora en la suma de diez millones de pesetas, sin hacer expresa condena en costas."

SEGUNDO.- Interpuesto recurso de apelación contra la sentencia de primera instancia y tramitado el recurso con arreglo a derecho, la Sección Sexta de la Audiencia Provincial de Oviedo, dictó sentencia en fecha 10 de marzo de 1999, cuya parte dispositiva es del tenor literal siguiente: "Desestimar el

recurso de apelación interpuesto por Sociedad Mixta Ciudad Asturiana del Transporte, S.A. y Estimar el recurso interpuesto por Transportes Unidos de Asturias, S.A., contra la sentencia del Juzgado de 1ª Instancia nº 8 de Oviedo, recaída en autos de juicio de Cognición nº 122/98 ; sentencia que se revoca por no ser conforme a derecho para desestimar íntegramente la demanda, imponiendo a la demandante las costas causadas en la primera instancia y por su recurso; sin hacer imposición expresa de las causadas por el recurso de la demandada."

TERCERO.- Por el Procurador Sr. Esteban Sánchez, en nombre y representación de "Mercantil Sociedad Mixta Ciudad Asturiana del transporte, S.A.", se presentó escrito de formalización del recurso de casación ante este Tribunal Supremo, con apoyo procesal en los siguientes motivos:

Primero: "Al amparo del ordinal 4º del artículo 1692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil por infracción de los artículos 3.2 y 56 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 24 de diciembre de 1964".

Segundo: "Al amparo del ordinal 4º del artículo 1692 de la L.E.C ., por infracción del primer párrafo del artículo 1281 del Código Civil  
"

CUARTO.- Por Auto de esta Sala de fecha 16 de abril de 2002 , se admite a trámite el recurso y evacuado el traslado conferido, por la representación procesal de la parte recurrida, se presentó escrito de impugnación al mismo.

QUINTO.- No habiéndose solicitado, por todas las partes personadas, la celebración de vista pública, por la Sala se acordó señalar, para la votación y fallo del presente recurso, el día veintiséis de abril del año en curso, en el que ha tenido lugar.

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. IGNACIO SIERRA GIL DE LA CUESTA

## Fundamentos de Derecho

PRIMERO.- Por razones de lógica y simplificación procesal es procedente el estudio conjunto de los dos motivos alegados por la parte recurrente en el actual recurso de casación; ambos están residenciados en el artículo 1692-4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil , ya que en la sentencia recurrida, según opinión de dicha parte, se han infringido los artículos 3-2 y 56 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 24 de diciembre de 1964

-primer motivo-, así como los artículos 1281 a 1288 del Código Civil

-segundo motivo-.

Estos motivos estudiados de consuno deben ser desestimados.

El dato básico de este recurso radica en determinar si el contrato de arrendamiento celebrado el 1 de marzo de 1988, entre las partes de este proceso, era un contrato regulado por la legislación especial de arrendamientos urbanos, o un contrato que debía quedar fuera de tal ámbito y acogerse a lo dispuesto en las normas generales del Código Civil.

Ya que el desistimiento unilateral -hecho incontrovertido- efectuado por el arrendatario, la firma "Transportes Unidos de Asturias, S.A." -parte antes demandada y ahora recurrida en casación-, debía determinar una indemnización a favor de la arrendadora "Sociedad Mixta Ciudad de Transporte, S.A." -parte antes demandante y ahora recurrente en casación-, para el caso de que fuera un arrendamiento acogido a la Ley de Arrendamientos Urbanos, según determina su artículo 56; o , en caso contrario, puede no dar lugar a tal indemnización por estar regulado por el Código Civil, que no establece tal posibilidad resarcitoria.

La parte recurrente afirma para sustentar su tesis que el contrato en cuestión tenía por objeto un local de negocio, por contra la parte recurrida estima que el objeto era una parcela de terreno.

Pues bien la sentencia recurrida después de una actuación hermenéutica lógica y racional por lo que debe ser mantenida en esta fase casacional, establece claramente que nos encontramos ante un arrendamiento de

carácter general regulable por el Código Civil, ya que el contrato se proyecta sobre terrenos en los que no hay construcción alguna, añadiendo que la eventualidad de una posible edificación autorizada por la estipulación quinta de dicho contrato no es algo más que una simple facultad que condiciona el precio del arrendamiento

Y por ello en dicha sentencia se califica dicho contrato como de naturaleza atípica y compleja distinto a un arrendamiento de local de negocio.

Pero es más, es preciso decir que el carácter imperativo de la legislación especial arrendaticia no indica, ni con mucho una preferencia sobre las normas de un derecho común o general. Y así lo reconoce jurisprudencia de esta Sala que declara que si alguna duda surgiere en cuanto a la aplicación de la legislación común o la especial, habrá de ser resuelta otorgando preferente a aquella, por su carácter general y atrayente - sentencia de 21 de abril de 1951

-. Además en los supuestos en que exista duda a cerca de si la normativa aplicable a un contrato de arrendamiento es la general del Código Civil o la especial, representada por la Ley de Arrendamientos Urbanos, es obvio que debe incluirse la aplicabilidad de la legislación general dictada para la mayoría de los casos en lugar de seguir el criterio de la especialidad - sentencia de 10 de febrero de 1986

-.

Es más, si en todo caso el arrendamiento en cuestión fuere un arrendamiento "ad edificandum" el mismo sería un arrendamiento complejo, excluido, en principio, de la legislación especial.

Por último, y como refuerzo argumental para la desestimación del motivo hay que traer a colación la doctrina consolidada emanada de numerosas sentencias de esta Sala, que establece que la interpretación de los contratos es materia reservada a la soberanía de la instancia salvo que de la misma se desprenda que contradice las más elementales normas de lógica, racionalidad y proporcionalidad en los elementos -por todas la sentencia de 24 de julio de 1997

-.

SEGUNDO.- En materia de costas procesales y en esta clase de recursos se seguirá la teoría del vencimiento a tenor de lo dispuesto en el artículo 1715-3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil

; por lo que en el presente caso las mismas se impondrán a la parte recurrente.

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

## Fallo

Que debemos acordar lo siguiente:

1º.- No haber lugar al recurso de casación interpuesto por la firma "Mercantil Sociedad Mixta Ciudad del Transporte, S.A." frente a la sentencia dictada por la Audiencia Provincial de Oviedo, de fecha 10 de marzo de 1999

2º.- Imponer las costas procesales de este recurso a dicha parte recurrente.

Expídase la correspondiente certificación a la referida Audiencia Provincial, con remisión de los autos y rollo de Sala en su día enviados.

Así por esta nuestra sentencia, que se insertará en la COLECCIÓN LEGISLATIVA pasándose al efecto las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos .- Román García Varela.- José Antonio Seijas Quintana.- Ignacio Sierra Gil de la Cuesta.- Firmado.- Rubricado.- PUBLICACIÓN.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el EXCMO. SR. D. Ignacio Sierra Gil de la Cuesta, 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.

## Comentario

El dato básico de este recurso radica en determinar si el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes de este proceso, era un contrato regulado por la legislación especial de arrendamientos urbanos, o un contrato que debía quedar fuera de tal ámbito y acogerse a lo dispuesto en las normas generales del Código Civil y ello dado que existiendo desistimiento unilateral debía determinarse una indemnización a favor de la arrendadora para el caso de que fuera un arrendamiento acogido a la Ley de Arrendamientos Urbanos, según determina su artículo 56; o, en caso contrario, puede no dar lugar a tal indemnización por estar regulado por el Código Civil, que no establece tal posibilidad resarcitoria.

La sentencia recurrida después de una actuación hermenéutica lógica y racional por lo que debe ser mantenida en esta fase casacional, establece claramente que nos encontramos ante un arrendamiento de carácter general regulable por el Código Civil, ya que el contrato se proyecta sobre terrenos en los que no hay construcción alguna, añadiendo que la eventualidad de una posible edificación autorizada por la estipulación quinta de dicho contrato no es algo más que una simple facultad que condiciona el precio del arrendamiento; pero es más, es preciso decir que el carácter imperativo de la legislación especial arrendaticia no indica, ni con mucho una preferencia sobre las normas de un derecho común o general, debiéndose tener en cuenta cómo además en los supuestos en que exista duda a cerca de si la normativa aplicable a un contrato de arrendamiento es la general del Código Civil o la especial, representada por la Ley de Arrendamientos Urbanos, es obvio que debe incluirse la aplicabilidad de la legislación general dictada para la mayoría de los casos en lugar de seguir el criterio de la especialidad.

-.