

Roj: STS 5513/2011
Id Cendoj: 28079110012011100528
Órgano: Tribunal Supremo. Sala de lo Civil
Sede: Madrid
Sección: 1
Nº de Recurso: 768/2009
Nº de Resolución: 570/2011
Procedimiento: CIVIL
Ponente: ROMAN GARCIA VARELA
Tipo de Resolución: Sentencia

SENTENCIA

En la Villa de Madrid, a seis de Septiembre de dos mil once.

La Sala Primera del Tribunal Supremo, constituida por los magistrados reseñados al margen, ha visto los recursos extraordinario por infracción procesal y de casación interpuestos por Novedades Mahmut, S.L., representada ante esta Sala por el Procurador don Juan Antonio García San Miguel y Orueta, contra la sentencia dictada, con fecha 29 de diciembre de 2008, por la Sección Tercera de la Audiencia Provincial de Las Palmas de Gran Canaria, en el rollo de apelación nº 698/2007 , dimanante de autos de juicio verbal de desahucio nº 955/2006 seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia nº 2 de Telde.

Ha sido parte recurrida la entidad mercantil Sovicon Obras Canarias, S.L., representada ante esta Sala por la Procuradora doña Gloria Patricia Fernández Botín.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- 1º.- La Procuradora doña Teresa Víctor Gavilán, en nombre y representación de Sovicon Obras Canarias, S.L., promovió demanda de juicio verbal, en ejercicio de desahucio por expiración del plazo pactado en contrato de arrendamiento para uso distinto del de vivienda, turnada al Juzgado de Primera Instancia nº 768/2009, contra Novedades Mahmut, S.L., en la que, tras alegar los hechos y fundamentos de derecho que estimó de aplicación, suplicó al Juzgado: «...se dicte sentencia por la que se declare: a) Que ha lugar al desahucio solicitado respecto de las fincas objeto de esta demanda, por expiración del plazo convenido en los respectivos contratos de arrendamiento. b) Que la demandada deberá desalojar las fincas, dejándolas libres y expeditas y a disposición de la actora, en el plazo que marca la Ley, previniéndole que, si así no lo hiciera, podrá ser lanzada por la fuerza y a su costa. c) Que transcurrido que sea el citado plazo, se proceda de inmediato al lanzamiento. Condenándole, en todo caso, a estar y pasar por dicha resolución e imponiéndole las costas procesales de este procedimiento».

2º.- En el acto del juicio, la actora se afirmó y ratificó en su demanda. La demanda se opuso a la demanda. Se admitió y practicó la prueba documental propuesta por ambas partes, con el resultado que obra en autos.

3º.- El Juzgado de Primera Instancia nº 2 de Telde dictó sentencia, en fecha 30 de marzo de 2007 , cuya parte dispositiva dice literalmente: «Estimar la demanda de desahucio interpuesta por Sovicon Obras Canarias, S.L. contra Novedades Mahmut, S.L., declarando resueltos por expiración del plazo convenido, los contratos de arrendamiento celebrados el día 1 de marzo de 1996 relativos a los locales sitios en la planta baja, primera y sótano del edificio sito en Carrizal, calle Carlos V, número 90, debiendo la demandada desalojar los mismos, dejándolos libres y expeditos a disposición de la parte actora. Asimismo condeno al demandado al pago de las costas de que se hayan causado».

SEGUNDO.- Apelada la sentencia de primera instancia, y, sustanciada la alzada, la Sección Tercera de la Audiencia Provincial de Las Palmas de Gran Canaria dictó sentencia, en fecha 29 de diciembre de 2008 , cuyo fallo es del siguiente tenor literal: «Desestimamos el recurso de apelación interpuesto por la representación de Novedades Mahmut, S.L. contra la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia nº 2 de Telde de fecha treinta de marzo del año dos mil siete en los autos de juicio verbal número 955/2006, confirmando dicha resolución. Con expresa imposición de costas al apelante».

TERCERO.- 1º.- La representación procesal de la entidad mercantil Novedades Mahmut, S.L., presentó con fecha 25 de marzo de 2009, escrito de interposición de los recursos extraordinario por infracción procesal y de casación contra la sentencia dictada, con fecha 29 de diciembre de 2008, por la Sección Tercera de la Audiencia Provincial de Las Palmas de Gran Canaria, en el rollo de apelación nº 698/2007 , dimanante de autos de juicio verbal de desahucio nº 955/2006 seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia nº 2 de Telde.

2º.- Motivos del recurso extraordinario por infracción procesal . Al amparo del artículo 469.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil : 1º) por vulneración de los artículos 218.2, 217, 386.1 y 2 y 385.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil ; 2º) por transgresión del artículo 218.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y de los artículos 1281 y siguientes del Código Civil .

3º.- Motivos del recurso de casación . Al amparo del ordinal 3º del artículo 477.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil : 1º) Por vulneración de los artículos 1255, 1256 del Código Civil y 4.3 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994 y, en la oposición a la jurisprudencia de esta Sala recogida en las sentencias de 27 de octubre de 1995 y 31 de octubre de 2008 ; igualmente refiere la parte la existencia de interés casacional por oposición a la jurisprudencia de Audiencias Provinciales; 2º) infracción de los artículos 1281 y siguientes del Código Civil .

4º.- Mediante Providencia de 1 de abril de 2009 se tuvieron por interpuestos los recursos, acordándose la remisión de las actuaciones a la Sala Primera del Tribunal Supremo, apareciendo notificada dicha resolución a los Procuradores de las partes el día 13 de abril de 2009.

5º.- El Procurador don Juan Antonio García San Miguel y Orueta, en nombre y representación de la entidad mercantil Novedades Mahmut, S.L., presentó escrito ante esta Sala, con fecha 24 de abril de 2009, personándose en concepto de parte recurrente. La Procuradora doña Gloria Patricia Fernández Botín, en nombre y representación de la entidad mercantil Sovicon Obras Canarias, S.L., presentó escrito ante esta Sala, con fecha 26 de mayo de 2009, personándose en concepto de parte recurrida.

6º.- La Sala dictó auto de fecha 23 de febrero de 2010, cuya parte dispositiva dice literalmente: «1º) Admitir los recursos de casación y extraordinario por infracción procesal interpuestos por la representación procesal de la entidad mercantil Novedades Mahmut, S.L., contra la sentencia dictada, con fecha 29 de diciembre de 2008, por la Audiencia Provincial de Las Palmas de Gran Canaria (Sección 3ª), en el rollo de apelación nº 698/2007 , dimanante de los autos de juicio verbal de desahucio nº 955/2006 del Juzgado de Primera Instancia nº 2 de Telde. 2º) Y entréguese copias del escrito de interposición de los recursos de casación y extraordinario por infracción procesal formalizados por la parte recurrente, con sus documentos adjuntos, a la parte recurrida personada ante esta Sala, para que formalice su oposición por escrito en el plazo de veinte días, durante los cuales estarán de manifiesto las actuaciones en la Secretaría».

7º.- Evacuando el traslado conferido, la Procuradora doña Gloria Patricia Fernández Botín, en nombre y representación de Sovicon Obras Canarias, S.L., impugnó el recurso de casación interpuesto de contrario, suplicando a la Sala: «...dicte sentencia desestimando totalmente ambos recursos, confirmando en todos sus extremos la sentencia recurrida, con imposición a la parte recurrente de las costas causadas en todas las instancias de este juicio».

CUARTO.- No habiendo solicitado todas las partes personadas la celebración de vista pública, ni estimándola necesaria este Tribunal, se señaló para votación y fallo del presente recurso, el día 6 de julio de 2011, en que tuvo lugar.

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. Roman Garcia Varela,

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- La representación procesal de Sovicon Obras Canarias, S.L., ejercitó acción de desahucio de unos locales de negocio de su propiedad por expiración del plazo contractual contra Novedades Mahmut, S.L.; la parte demandada se opuso con la negativa de que hubiera finalizado el plazo de duración pactado.

La estipulación segunda de los dos contratos de arrendamiento que es idéntica en ambos supuestos, establece literalmente: «Segunda: El presente arrendamiento se establece por el plazo de cinco años, a partir de la fecha de este contrato, o sea hasta el 28 de febrero de 2001, y se regirá por la Ley 29/1994, de 24 de noviembre de 1994. No obstante si alguna de las partes desea prorrogar el mismo deberá comunicarlo con una antelación de un mes, y en el supuesto caso de que el arrendatario decidiera dejar el local deberá comunicarlo con una antelación de tres meses sin que tenga que abonar el importe del resto que le quede de contrato» .

El juzgado acogió la demanda, y su sentencia fue confirmada en grado de apelación por la de la Audiencia, al considerar que el recurso de apelación formalizado por la parte demandada al colegir que la

nueva *Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994*, bajo cuya vigencia se celebraron los contratos litigiosos, ha permitido que los arrendamientos para uso distinto de vivienda se rijan por la voluntad de las partes, en su defecto, por lo dispuesto en el Título III de la presente Ley y, supletoriamente, por lo dispuesto en el Código Civil, y, en el caso examinado, de una interpretación literal del contrato no se puede sino concluir que la voluntad de las partes, respecto de la duración de los arrendamientos, no era la de someterse a una prórroga forzosa a voluntad del arrendatario, como éste pretendía.

La parte demandada ha formalizado recurso de casación y recurso extraordinario por infracción procesal contra la sentencia de segunda instancia.

I.- Recurso Extraordinario por Infracción Procesal .

SEGUNDO.- El recurso extraordinario por infracción procesal se estructura en dos motivos; el primero, formulado al amparo del *artículo 469.2º de la Ley de Enjuiciamiento Civil* , se funda en la vulneración de los *artículos 218.2, 217, 386.1 y 2 y 385.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil* ; considera el recurrente que la sentencia no está debidamente motivada y que ha fundado su decisión en una presunción judicial, como lo es que la recurrente, como persona jurídica, fue quien estableció la cláusula litigiosa.

El motivo se desestima.

La exigencia constitucional de motivación no impone una respuesta pormenorizada a cada una de las alegaciones de las partes, sino que la respuesta judicial esté fundada en Derecho y que se anude con los extremos sometidos por las partes a debate (STC 101/92, de 25 de junio), de manera que solo una motivación que, por arbitraria, deviniese inexistente o extremadamente formal quebrantaría el *artículo 24 CE* (STC 186/92, de 16 de noviembre); la motivación de la resolución no tiene nada que ver con el acierto o desacierto de la argumentación y hay que distinguir, en relación con la valoración probatoria, la falta de la motivación o la motivación insuficiente, que se sitúa en el requisito procesal y exigencia constitucional de la motivación, del error en la valoración de la prueba que es un tema ajeno a la motivación (SSTS 9 de marzo de 2010 , y 8 de julio de 2009).

Cabe añadir, en relación a la supuesta vulneración de la prueba de presunciones, que esta Sala reiteradamente ha declarado que las presunciones son operaciones intelectuales que consisten en tener como cierto un hecho, denominado hecho presunto, a partir de la fijación formal de otro hecho, denominado hecho base, que debe haber sido probado, y, con relación a su revisión por esta Sala, ha sentado (STS 13 de octubre de 2010 , entre las más recientes) que las infracciones relativas a la prueba de presunciones solo pueden producirse en los casos en los cuales se ha propuesto esta forma de acreditación de hechos en la instancia o la misma ha sido utilizada por el órgano judicial, o cuando éste ha omitido de forma ilógica la relación existente entre los hechos base que declara probados y las consecuencias obtenidas (STS de 11 de octubre de 2005), pero no en aquellos casos, en los que el órgano judicial se ha limitado a obtener las conclusiones de hecho que ha estimado más adecuadas con arreglo a los elementos probatorios que están en el proceso sin incurrir en una manifiesta incoherencia lógica; en consecuencia, el carácter ilógico de una presunción no puede ser invocado como vulneración de las garantías del proceso al amparo del *artículo 469.1.2.º de la Ley de Enjuiciamiento Civil* , sino que solo es susceptible de ello para demostrar la existencia de una valoración de la prueba manifiestamente errónea o arbitraria al amparo del *artículo 24 CE* (SSTS 23 de febrero de 2010 y 22 de febrero de 2011).

De la lectura de la sentencia recurrida resulta claro que la Audiencia no ha hecho uso de la prueba de presunciones, que no fue tampoco propuesta, por lo que resulta imposible la vulneración de las normas que la regulan; en todo caso, parece que el recurrente considera que el hecho de que no se haya probado que él hubiera redactado la cláusula litigiosa resulta esencial a efectos de estimar o no la demanda, y lo cierto es que la sentencia recurrida no tiene en cuenta en su decisión la autoría de la redacción de tal cláusula, sino que se limita a indicar en su Fundamento de Derecho Segundo, que si bien parece más lógico que la estipulación fuera introducida en el contrato por la arrendataria, que era la única persona jurídica a la que en su inicio vinculaba el contrato, la cuestión litigiosa fuera quien fuera la autora de la misma estriba en su interpretación; en definitiva, la sentencia no está falta de motivación, ni ha vulnerado unas normas sobre valoración de pruebas, las cuales no han sido tenidas en cuenta para adoptar su decisión.

TERCERO.- El segundo motivo del recurso extraordinario por infracción procesal, se funda, al amparo del *artículo 469.2º* , en la vulneración del *artículo 218.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil* y de los *artículos 1281 y siguientes del Código Civil* ; aduce el recurrente que se ha producido una vulneración del *artículo 218.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil* , al interpretarse los contratos objeto del litigio de modo erróneo y con infracción del *artículo 1281 del Código Civil* ; el motivo debe rechazarse y no solo porque no se observa en la sentencia recurrida una falta de motivación, pues establece unas lógicas consecuencias jurídicas a partir de los hechos

que considera probados, sino también porque la parte recurrente ha acudido a un cauce no adecuado para hacer valer lo que considera un error en la valoración de la prueba; reiteradamente ha indicado esta Sala (sentencias de 5 de abril y 18 de junio de 2010) que estos errores no pueden ser canalizados por la vía del *artículo 469.1.2º de la Ley de Enjuiciamiento Civil* , que está reservado para el examen del cumplimiento de las normas procesales reguladoras de la sentencia; el recurrente acude a un cauce inadecuado, mediante la cita de preceptos relativos a la motivación de las sentencias y las normas de interpretación contractual, y, sin citar un solo precepto que aluda a la vulneración de un medio probatorio, ofrece, a partir de los documentos aportados, una versión diferente de la interpretación que de manera razonada ha expuesto la Audiencia en su sentencia de instancia.

II.- Recurso de Casación .

CUARTO.- El recurso de casación está estructurado en dos motivos, que como se han expuesto por la parte recurrente, están íntimamente relacionados, por lo que se examinan conjuntamente.

El primer motivo se funda en la vulneración de los *artículos 1255, 1256 del Código Civil, 4.3 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994* y en la oposición a la jurisprudencia de esta Sala recogida en las sentencias de 27 de octubre de 1995 y 31 de octubre de 2008 ; igualmente, refiere la existencia de interés casacional por oposición a la jurisprudencia de Audiencias Provinciales, y cita diferentes sentencias de distintas Audiencias; en este caso, si bien no llega a identificar dos sentencias que, dictadas por una misma sección de un Audiencia Provincial, sostengan un criterio jurídico diferente al expuesto por otras dos sentencias dictadas por otro tribunal, resulta que la cuestión jurídica que se plantea es la misma que la expuesta en la modalidad de interés casacional por jurisprudencia opuesta a la de esta Sala; razona la recurrente que la parte recurrida no ha solicitado durante el desarrollo del pleito que se declare la nulidad o anulabilidad de la condición segunda del contrato; por último, considera que esta estipulación no contraviene norma imperativa o prohibitiva alguna, pese a lo cual la nulidad ha sido declarada.

En el motivo segundo del recurso se señalan como vulnerados los *artículos 1281 y siguientes del Código Civil* ; precisa la recurrente que una correcta aplicación de los preceptos citados lleva a concluir que la voluntad de las partes, plasmada en los contratos, era la de prorrogar, a voluntad del arrendatario, la duración de los mismos.

El recurso de casación se desestima.

Se debe señalar que se ampara en la cita de preceptos genéricos (*artículo 1255, 1256 del Código Civil*), que no son adecuados para sostener con éxito un recurso de casación, y, además, cita como infringidos los *artículos 1281 y siguientes del Código Civil* , es decir, todos los preceptos relativos a la interpretación contractual cuando, como reiteradamente ha declarado esta Sala (SSTS de 4 de junio de 2009 y 11 de noviembre de 2010), no está permitido sustentarlo de casación en la vulneración del *artículo 1281 del Código Civil, sin indicar cuál de los dos párrafos en concreto se ha vulnerado, ni se puede considerar vulnerados a la vez las normas interpretativas recogidas en los artículos 1281 y 1282 del Código Civil* .

En todo caso, resulta que la parte recurrente parte de un hecho que no ha sido declarado por la Audiencia; afirma la recurrente que la estipulación segunda de los contratos se ha anulado por la sentencia recurrida; sin embargo de una lectura de la misma no se puede llegar a tal conclusión, ya que la sentencia impugnada se limita a interpretar la referida estipulación segunda, idéntica en ambos contratos, y valora que una interpretación literal no puede llevar a las conclusiones expuestas por la recurrente, sino que *«De la cláusula no se desprende en modo alguno que basta la simple comunicación para que, automáticamente, se produzca forzosamente la prórroga para la otra parte contratante»* ; valora que la decisión contraria supondría una contradicción a la esencia misma del contrato de arrendamiento.

Los contratos de arrendamiento litigiosos se celebraron bajo la vigencia de la nueva Ley de Arrendamientos Urbanos, donde ninguna referencia se contiene a la antigua prórroga forzosa que se reguló en el Texto Refundido de la *Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994* ; en este sentido conviene recordar que la sentencia de Pleno de esta Sala de 9 de septiembre de 2009 declaró que *«Aun cuando se entendiera que, en los términos regulados por la LAU 1994 , la "duración pactada" podría ser indefinida, como en la práctica se ha admitido en el caso, dicha solución no puede ser acogida por vulnerar los preceptos de carácter general que disciplinan los contratos y, en concreto, el de arrendamiento: así el artículo 1534 del Código Civil , ya citado, que impone la fijación de un tiempo determinado para el arrendamiento, y el 1256 del mismo Código, que impide que la validez y el cumplimiento de los contratos pueda quedar al arbitrio de una de las partes contratantes. En este sentido ha de afirmarse que una cosa es que el legislador pueda imponer, por razones de política legislativa, la prórroga forzosa para el arrendador, como efectivamente mantuvo para los arrendamientos urbanos desde el año 1920 hasta el año 1985, y otra muy distinta que las partes puedan*

hacerlo válidamente por la vía del artículo 4º de la LAU 1994 y el 1255 del Código Civil, sin alterar por ello la propia esencia y naturaleza del contrato que de por sí ha de ser de duración determinada -o, al menos, determinable- y sin que deba aceptarse que una duración fijada de un año prorrogable indefinidamente a voluntad del arrendatario por años sucesivos, suponga realmente la fijación de una duración en la forma exigida por la ley ».

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 (SSTS 20 de marzo y 19 de diciembre de 2009 , entre otras).

Finalmente, la Audiencia Provincial no ha declarado la nulidad de ninguna estipulación, sino que, a través de una interpretación literal de las cláusulas que componen el contrato, ha fijado que no cabía la prórroga forzosa a voluntad del arrendatario, lo que no supone una interpretación errónea o arbitraria, ni resulta contraria a la jurisprudencia del Tribunal Supremo, sino, muy al contrario, está en consonancia con los criterios declarados por esta Sala, lo que exige la desestimación del recurso.

QUINTO.- En materia de costas, al desestimarse los recursos en su totalidad, se imponen a la parte recurrente, de conformidad con lo dispuesto en el *artículo 398.1* , en relación con el *artículo 394*, ambos de la *Ley de Enjuiciamiento Civil* .

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

FALLAMOS

1º.- No haber lugar al recurso de casación ni al recurso extraordinario por infracción procesal, interpuestos por la representación procesal de Novedades Mahmut, S.L. contra la sentencia de 19 de diciembre de 2008, dictada por la Sección Tercera de la Audiencia Provincial de Las Palmas de Gran Canaria .

2º.- Imponer el pago de costas causadas en estos recursos 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 remitidos.

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; Xavier O'Callaghan Muñoz; Francisco Marin Castan; Jose Antonio Seijas Quintana; Roman Garcia Varela. Firmado y rubricado.** PUBLICACIÓN.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el EXCMO. SR. D. Roman Garcia Varela, 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.