



<http://civil-mercantil.com/>

TRIBUNAL SUPREMO

Sentencia 151/2014, de 14 de marzo de 2014

Sala de lo Civil

Rec. n.º 1070/2011

SUMARIO:

Arrendamientos urbanos. Derecho de retorno. Suspensión del acto administrativo autorizando el derribo de la finca. Documento del art. 81 del TRLAU. Requerimiento de la arrendataria para que se le aclaren las nuevas condiciones no contestado por la arrendadora. La arrendataria conocía que tenía el plazo de un año para desalojar la finca, si quería optar al retorno. La arrendadora le comunicó con claridad cuáles eran sus intenciones e incluso le enviaba el proyecto de contrato en el que debía documentarse el compromiso de realojo, actuando con manifiesta buena fe. A partir de ahí, la arrendataria con su requerimiento, no contestado, introdujo la cuestión de la suspensión del acto administrativo y de la superficie de la vivienda, esperando una contestación que la arrendadora no tenía obligación de efectuar. Las impugnaciones de los actos administrativos no interrumpen el plazo de un año que se dio al arrendatario para el desalojo. Para la conservación del derecho de retorno es necesario que el inquilino desaloje en el plazo legal, siendo necesario que para la prórroga del plazo de desalojo conste la aquiescencia del arrendador, por lo que la causa de denegación de prórroga se convertiría en causa de disolución. No consta que la ausencia de firma del documento que concreta las condiciones de retorno fuese imputable a la arrendadora, la que incluso hizo llegar a la arrendataria un proyecto de documento, en el que faltaba por concretar la superficie, que tampoco determinó la arrendataria, ni hizo propuesta sobre ello. La arrendataria pretendía prolongar su estancia en la vivienda a la vista del retraso que pudiera producirse como consecuencia de las impugnaciones administrativas, pero no interrumpen el proceso de desalojo, sin perjuicio de que si el arrendador no iniciara las obras en el plazo establecido, podrían aplicarse, en su caso, las consecuencias previstas en el art. 80 del TRLAU. El plazo establecido para el desalojo, por el legislador, es preceptivo, salvo prórroga acordada, y su certeza también juega en beneficio de los arrendatarios, a los que no se le puede someter a un baile de fechas derivado de los avatares procesales de la impugnación judicial del acto administrativo.

PRECEPTOS:

Decreto 4104/1964 (TRLAU), arts. 78, 80 y 81.

Ley 1/2000 (LEC), art. 477.3.

PONENTE:

Don Francisco Javier Arroyo Fiestas.

SENTENCIA

En la Villa de Madrid, a catorce de Marzo de dos mil catorce.

Visto por la Sala Primera del Tribunal Supremo, integrada por los Magistrados al margen indicados, el recurso de casación interpuesto contra la sentencia dictada en recurso de apelación núm. 134/2009 por la Sección Cuarta de la Audiencia Provincial de Barcelona, como consecuencia de autos de juicio ordinario núm. 817/2007, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia número 3 de Sabadell, cuyo recurso fue preparado ante la citada Audiencia por el procurador don Francesc Ruiz Castel en nombre y representación de la demandada doña Ariadna, compareciendo en esta alzada en su nombre y



<http://civil-mercantil.com/>

representación la procuradora doña Rocío Sampere Meneses en calidad de recurrente y el procurador don Luis Fernando Granados Bravo en nombre y representación de doña Irene en calidad de recurrido.

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.

1.- La procuradora doña Carmen Quintana Rodríguez, en nombre y representación de doña Irene , interpuso demanda de juicio ordinario, en acción de resolución de contratos de arrendamiento, contra doña Mónica , doña Ariadna , doña Trinidad , doña Claudia y don Esteban , fijando la cuantía del procedimiento en la suma de 6.394,80 euros y, alegando los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación, terminó suplicando al Juzgado se dictara sentencia <<dando lugar a la resolución de los contratos de arrendamiento suscritos entre mi mandante y los mencionados demandados, condenando a los mismos a estar y pasar por la anterior resolución, dejando en su día, y dentro del plazo legal las viviendas vacuas, libres y expeditas y a disposición de la demandante. Y todo ello con expresa condena de costas del procedimiento a la parte demandada>>.

2.- La procuradora doña Mónica López Manso, en nombre y representación de doña Mónica , doña Claudia , doña Trinidad y don Esteban , contestó a la demanda formulando reconvenición; en su contestación a la demanda oponiendo los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación, terminó suplicando al Juzgado dictase en su día sentencia <<desestimando las pretensiones contenidas en aquella, con imposición de las costas a la parte demandada>>. En su demanda reconvenicional solicitó el reconocimiento a todos y cada uno de los arrendatarios demandados su legítimo derecho de retorno, conforme a la Ley de Arrendamientos Urbanos, y tras exponer hechos y fundamentos de derecho que consideró aplicables suplicó al juzgado una sentencia <<por la que, además de desestimar las pretensiones de la actora reconvenida, declare:

El derecho de los arrendatarios demandados a ejercer su legítimo derecho de retorno según lo establecido en el artículo 80 y ss. del Decreto 4104/1964, de 24 de diciembre , por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos>>.

3.- El procurador don Andrés Carretero Pérez en nombre y representación de la demandada doña Ariadna , contestó a la demanda en base a los hechos y fundamentos de derecho expresados, suplicando al juzgado dicte <<en su día sentencia por la que se desestime íntegramente la demanda con imposición de costas a la adversa>>.

4.- La procuradora doña Carmen Quintana Rodríguez en nombre y representación de la actora doña Irene se opuso a la reconvenición formulada de adverso con las alegaciones que estimó convenientes suplicando al juzgado <<sea desestimada la misma y condenada a las costas de la citada reconvenición>>.

5.- Previos los trámites procesales correspondientes y práctica de la prueba propuesta por las partes y admitida, el Ilmo. Sr. Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia número 3 de Sabadell, dictó sentencia con fecha 23 de julio de 2008 , cuya parte dispositiva es como sigue: DECISIÓ

Decideixo estimar la demanda presentada per la procuradora Sra. Quintana, en representació de la Sra. Irene , declaro resolts els contractes d'arrendament existents entre l'actora i cada un dels demandats, Doña. Mónica , Ariadna , Trinidad , Claudia i Esteban , i els condemno a desocupar els habitatges llogats, deixant-los lliures a disposició de l'actora en el termini legal. Les costes causades en aquest plet s'imposen a la part demandada.

Segundo.

<http://civil-mercantil.com/>

Interpuesto recurso de apelación por la representación procesal de la codemandada doña Ariadna , la Sección Cuarta de la Audiencia Provincial de Barcelona, dictó sentencia con fecha 14 de diciembre de 2010 , cuya parte dispositiva es como sigue:

FALLAMOS: Que desestimando el recurso de apelación interpuesto por la representación procesal de D.^a Ariadna , contra la sentencia dictada por el Juzgado de 1^a Instancia nº 3 de Sabadell, en los autos de juicio ordinario 817-2007, de fecha 23 de julio de 2008, debemos confirmar y confirmamos dicha resolución, con imposición al apelante de las costas de esta alzada.

Tercero.

1.- Por D.^a Ariadna se interpuso recurso de casación basado en el siguiente motivo :

Motivo único .- Al amparo de lo dispuesto en el nº 3 del apartado segundo del art. 477 LEC , al oponerse la sentencia recurrida a la doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo, presentando interés casacional la resolución del recurso, a tenor de lo previsto en el art. 477.3 LEC .

Remitidas las actuaciones a la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo, por auto de fecha 10 de enero de 2012 se acordó admitir el recurso de casación interpuesto y por providencia de 3 de diciembre de 2013 se dio traslado a la parte recurrida personada, para que se opusiera al mismo.

2.- El procurador don Luis Fernando Granados Bravo en nombre y representación de doña Irene presentó escrito oponiéndose al recurso de casación.

3.- No habiéndose solicitado por las partes la celebración de vista pública, se señaló para votación y fallo el día quince de octubre del 2013, señalamiento que fue suspendido y señalándose nuevamente para el 5 de marzo del 2014 en que tuvo lugar.

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. Francisco Javier Arroyo Fiestas ,

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero.

- Resulta acreditado y no contradicho que la Sra. Ariadna es arrendataria de la vivienda sita en Sabadell, en la AVENIDA000 nº NUM000 , NUM001 piso, en base a un contrato verbal de arrendamiento suscrito antes del año 1950, siendo la mencionada señora la primera subrogada en el contrato por la muerte de su padre, desde el año 1983. En la actualidad está ocupada exclusivamente por la Sra. Ariadna . La parte actora en este procedimiento, D.^a Irene es la arrendadora y propietaria en pleno dominio.

Consta en el Fundamento de Derecho tercero de la sentencia recurrida:

"1) El 12 de noviembre de 2004, la Delegación del Gobierno autorizó el derribo de las fincas sitas en AVENIDA000 , NUM002 a NUM003 de Sabadell;

2) El 15 de diciembre de 2004, se levantó acta notarial notificando la resolución a los arrendatarios, denegándoles la prórroga y requiriéndoles para que desalojaran antes del 15 de enero de 2006 y expresaran su voluntad o no de retorno. (doc. 13).

3) D.^a Ariadna , contestó mediante acta notarial, de fecha 13 de enero de 2005, manifestando su propósito de ejercitar el derecho de retorno y expresando que deberían suscribir el documento previsto en el art. 81 de la LAU , antes del desalojo (folio 68).



<http://civil-mercantil.com/>

4) También por conducto notarial, el 18 de marzo de 2005, la parte actora reitera a los demandados el requerimiento de diciembre, proponiéndoles, de acuerdo con el apartado 2 del art. 81, la formalización del documento a que se refería dicho artículo, acompañando proyecto del convenio a suscribir.

5) D.^a Ariadna , en fecha 7 de septiembre de 2005, contesta por conducto notarial, acompañando carta, en la que expresaba que había tenido conocimiento de que en el procedimiento contencioso, interpuesto por los otros arrendatarios, se había suspendido el acuerdo de la Delegación del Gobierno, que entendía que había quedado suspendido el procedimiento poniendo en entredicho la fecha del 15 de enero de 2006, en que pretendía iniciar las obras, que una vez resuelta la cuestión, entendía que le deberían volver a notificar si seguía adelante o no el derribo y la fecha definitiva, que caso de que entendieran que a pesar de la suspensión, debía suscribirse el documento del art. 81, el mismo debería recoger estas cuestiones al haberse modificado la situación por la suspensión y especificar las características y distribución de la vivienda arrendada, para determinar la analogía con la nueva, que en todo caso quedase claro su propósito de ejercitar el derecho de retorno y que si seguía adelante el derribo debía suscribirse el doc. del art. 81, haciéndole saber, al respecto, su voluntad de agotar al máximo la permanencia en la vivienda arrendada, desalojándola dentro de la última semana previa al derribo, una vez sea confirmado. (folio 93 vto.)

6) El 29 de abril de 2005, en pieza separada de medidas cautelares, se dictó Auto por el Juzgado de lo Contencioso nº 8 de Barcelona, suspendiendo el acto administrativo impugnado".

Segundo.

Motivo único. Se interpuso recurso de casación al amparo de lo dispuesto en el nº 3 del apartado segundo del art. 477 LEC , al oponerse la sentencia recurrida a la doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo, presentando interés casacional la resolución del recurso, a tenor de lo previsto en el art. 477.3 LEC .

Se desestima el motivo .

Alega el recurrente que cuando el 7 de septiembre de 2005 requiere a la arrendadora comunicándole que entendía que estaba suspendido el procedimiento de derribo, en virtud de proceso contencioso administrativo, por lo que quedaba en entredicho el plazo de inicio de la obra de 15 de enero de 2006, entendía que le debería haber contestado la arrendadora; manifestando en ese requerimiento a la arrendadora que quedase claro su propósito de ejercitar el derecho de retorno. Alega la recurrente que la paralización del acto administrativo provocaba que la obra no pudiera iniciarse en la fecha prevista, ni terminarse dos años después, lo que exigía una contestación al requerimiento, sin embargo la parte arrendadora y requerida guardó silencio.

Entiende la recurrente que de acuerdo con la jurisprudencia de esta Sala, que el silencio ha de valorarse como consentimiento a lo planteado, en aras a la buena fe, pues "el modo corriente y usual de proceder implicaba en este caso el deber de hablar por parte de la arrendadora, ya que podía y debía hablar, y si no lo hizo, debía reputarse que consentía en aras a la buena fe".

Establece la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964:

"Artículo 78.- Para que proceda la segunda causa de excepción a la prórroga del contrato de arrendamiento de vivienda o local de negocio será necesario:

1.º Que el arrendador contraiga, comunicándolo por escrito al Gobernador civil de la provincia, el compromiso de que las obras de reedificación se realizarán en el plazo que previamente deberá ser señalado por dicha autoridad y que la reedificación se verificará de modo que la nueva finca cuente al menos con una tercera parte más del número de viviendas de que disponga aquélla, respetando al

<http://civil-mercantil.com/>

propio tiempo el número de locales de negocio si en el inmueble a derruir los hubiere. Y cuando la finca careciera de viviendas o las que existieran fueran dependencias del local o locales de negocio con que cuente, que se compromete a que la reedificada disponga de una o más viviendas susceptibles de ser utilizadas con independencia plena de los locales de negocio.

2.º Que autorizada que sea por el Gobernador civil la demolición, y con un año de antelación por lo menos al día en que proyecta iniciarla, lo notifique en forma fehaciente a todos los arrendatarios del inmueble, bien lo sean de vivienda o de local de negocio, insertando copia literal de la mencionada autorización del Gobernador y la expresión de la fecha en que han de ser iniciadas las respectivas obras.

Artículo 80 .-

1. Las obras de demolición habrán de iniciarse dentro de los dos meses siguientes a ser totalmente desalojada la finca.

2. Transcurrido este plazo sin empezarla, los inquilinos y arrendatarios podrán volver a ocupar las viviendas y locales de negocio que en ella tuvieran, sin obligación de pago de las mensualidades transcurridas y con derecho a exigir del arrendador, por acción que caducará a los seis meses siguientes de haber vuelto a la finca, indemnización equivalente al importe de aquellas mensualidades.

Artículo 81.

1. Los inquilinos y arrendatarios que deseen instalarse en el inmueble reedificado, antes de desalojar el que vaya a derruirse, suscribirán con el arrendador documento que detalle la extensión superficial de las viviendas o locales de negocio que ocupen, su renta, el número de unas y de otros que existan en el inmueble y un domicilio para oír las notificaciones que les haga el arrendador.

2. El incumplimiento de esta obligación, de ser imputable al arrendador, hará aplicable lo dispuesto en el artículo 87 y si al inquilino o arrendatario, implicará la pérdida de su derecho a instalarse en la finca reedificada."

En virtud de esta normativa, la arrendataria conocía que tenía el plazo de un año para desalojar la finca, si quería optar al retorno.

En el caso de autos la arrendadora le comunicó con claridad cuáles eran sus intenciones e incluso le enviaba el proyecto de contrato en el que debía documentarse el compromiso de realojo, actuando con manifiesta buena fe.

A partir de ahí, la arrendataria con su requerimiento, no contestado, introdujo la cuestión de la suspensión del acto administrativo y de la superficie de la vivienda, esperando una contestación que la arrendadora no tenía obligación de efectuar.

Es constante la doctrina jurisprudencial que determina que las impugnaciones de los actos administrativos no interrumpen el plazo de un año que se dio al arrendatario para el desalojo (STS de 23-4-1970 , entre otras).

Para la conservación del derecho de retorno es necesario que el inquilino desaloje en el plazo legal (STS. 25-1-1956), siendo necesario que para la prórroga del plazo de desalojo conste la aquiescencia del arrendador, lo que aquí no se acredita (STS. 15- 3-1974). La STS de 8 de marzo de 1969 establece que es exigencia inexcusable para el nacimiento del derecho de retorno, que el arrendatario desaloje dentro del plazo de un año, por lo que la causa de denegación de prórroga se convertiría en causa de disolución. En el mismo sentido la STS de 7 de octubre de 1968 .

<http://civil-mercantil.com/>

No consta que la ausencia de firma del documento que concreta las condiciones de retorno fuese imputable a la arrendadora, la que incluso hizo llegar a la arrendataria un proyecto de documento, en el que faltaba por concretar la superficie, que tampoco determinó la arrendataria, ni hizo propuesta sobre ello.

La arrendataria pretendía prolongar su estancia en la vivienda a la vista del retraso que pudiera producirse como consecuencia de las impugnaciones administrativas, pero como hemos dicho no interrumpen el proceso de desalojo, sin perjuicio de que si el arrendador no iniciara las obras en el plazo establecido, podrían aplicarse, en su caso, las consecuencias previstas en el art. 80 de la LAU de 1964 .

El plazo establecido para el desalojo, por el legislador, es preceptivo, salvo prórroga acordada, y su certeza también juega en beneficio de los arrendatarios, a los que no se le puede someter a un baile de fechas derivado de los avatares procesales de la impugnación judicial del acto administrativo.

Por su parte el Tribunal Constitucional declaró:

"el derecho de los arrendatarios queda asegurado por la facultad de retornar al nuevo edificio construido en lugar del demolido o a ser indemnizados. De otro modo, entiende la jurisdicción civil, el inicio del plazo de un año que el arrendador ha de conceder a los arrendatarios para el abandono de los locales resultaría incierto, por lo que, en lo que concierne a esta jurisdicción, ha de entenderse en su sentido literal lo dispuesto en el art. 79.1 de la Ley de Arrendamientos Urbanos ". SENTENCIA Nº 70/1989 DE TRIBUNAL CONSTITUCIONAL, SALA 2ª, 20 DE ABRIL DE 1989 .

En cuanto a las consecuencias del silencio de la parte arrendadora al requerimiento formulado por la arrendataria, la Ley no exige contestación al arrendador sino tan solo que comunique con la antelación preceptiva la decisión de derribo y que no dificulte la redacción del documento en el que se recoja las condiciones del retorno. Todo ello lo hizo el arrendador al que no cabe exigirle más diligencia que la legalmente establecida (STS. del 21 de Octubre del 2011, recurso: 574/2007 , entre otras).

El arrendatario solicitó aclaración sobre los plazos y superficie, pero al no recibir contestación, solo le cabía el desalojo en el plazo establecido, de acuerdo con reiterada jurisprudencia, por lo que al optar por la ocupación incurrió en causa de resolución contractual.

Tercero.

Desestimado el recurso de casación procede la imposición de costas al recurrente (art. 398 LEC de 2000).

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 D.ª Ariadna representada por la Procuradora D.ª Rocío Sampere Meneses contra sentencia de 14 de diciembre de 2010 de la Sección Cuarta de la Audiencia Provincial de Barcelona .

2. Confirmar la sentencia recurrida en todos sus términos.

3. Procede imposición en las costas del recurso de casación al recurrente.

Líbrese al mencionado tribunal la certificación correspondiente, con devolución de los autos y del rollo de Sala.

CEF.-

**Revista práctica del
Derecho CEFLegal.-**



<http://civil-mercantil.com/>

Así por esta nuestra sentencia, que se insertará en la COLECCIÓN LEGISLATIVA pasándose al efecto las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos Francisco Marin Castan, Jose Antonio Seijas Quintana, Francisco Javier Arroyo Fiestas, Francisco Javier Orduña Moreno. Firmado y rubricado.

PUBLICACIÓN.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el EXCMO. SR. D. Francisco Javier Arroyo Fiestas , 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.

El contenido de la presente resolución respeta fielmente el suministrado de forma oficial por el Centro de Documentación Judicial (CENDOJ). La Editorial CEF, respetando lo anterior, introduce sus propios marcadores, traza vínculos a otros documentos y hace agregaciones análogas percibiéndose con claridad que estos elementos no forman parte de la información original remitida por el CENDOJ.