

**TRIBUNAL SUPREMO**

Sentencia 93/2015, de 24 de junio de 2015

Sala de lo Civil

Rec. n.º 1472/2013

SUMARIO:

Arrendamientos urbanos. Arrendamientos del Decreto 4104/1964. Derechos del arrendador. Derecho de denegación de prórroga forzosa y su carácter de renunciante. Carácter dispositivo de los beneficios y derechos del arrendador, y por tanto su carácter renunciante. En este caso, el arrendador procedió a la exclusión de la ley aplicable al renunciar a la posible denegación de prórroga. El derecho renunciado por el arrendador no es personalísimo, sino que se trata de una facultad que la LAU le otorgaba a él como arrendador y a quien le sucediera en la posición contractual. Habría sido personalísimo el derecho, si solo en la persona del primitivo arrendador se pudieran dar los requisitos necesarios para el ejercicio del derecho, pero nada de ello ocurre, pues el art. 62 de la LAU lo recoge como supuesto genérico de denegación de prórroga, por lo que no puede entenderse que cuando renunciaba el arrendador solo podía estar pensando en su propia situación personal, sino que lo redactado fue firmado sabiendo que afectaría a ulteriores personas que pudieran asumir la posición de arrendador, por lo que no se viola el art. 6.2 del C. Civil. El art. 6.2 del C. Civil proscribía la renuncia de derechos cuando perjudiquen a tercero, pero como declara la doctrina, es válida la renuncia que no afecta a otros derechos que a los propios del renunciante aunque en el futuro pueda perjudicar a sus herederos. Es decir, nada impide que la renuncia tenga un efecto reflejo sobre terceros, pero la renuncia no se hizo para perjudicar a terceros que es lo que proscribía el art. 6 del C. Civil. Por tanto en la sentencia de instancia, se produce una infracción del art. 6.3 del Decreto 4104/1964, de 24 de diciembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos, que establece el carácter dispositivo de los beneficios y derechos del arrendador, y por tanto su carácter renunciante.

PRECEPTOS:

Decreto 4104/1964 (LAU), arts. 6.3 y 62.
Código Civil, arts. 6.2, 659, 1.255 y 1.257.

PONENTE:

Don Francisco Javier Arroyo Fiestas.

SENTENCIA

En la Villa de Madrid, a veinticuatro de Junio de dos mil quince.

Visto por la Sala Primera del Tribunal Supremo, integrada por los magistrados al margen reseñados, el recurso de casación interpuesto contra la sentencia dictada en recurso de apelación núm. 1957/2012 de la Sección Sexta de la Audiencia Provincial de Sevilla como consecuencia de autos de juicio ordinario, sobre arrendamientos, núm. 866/2010, seguidos



www.civil-mercantil.com

ante el Juzgado de Primera Instancia número 20 de Sevilla, cuyo recurso fue preparado ante la citada Audiencia por la procuradora doña María Moreno Carmona, en nombre y representación de doña Ana , compareciendo en esta alzada en su nombre y representación la procuradora doña Patricia Carmen Rodríguez Gómez, designada del turno de oficio por el Il. Colegio de Procuradores de Madrid, en calidad de recurrente y el procurador don Fernando Pérez Cruz, en nombre y representación de don Alonso , en calidad de recurrido.

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.

1.- El procurador don Jaime Ambrosio Cox Meana, en nombre y representación de don Alonso , interpuso demanda de juicio ordinario, sobre denegación de prórroga forzosa y resolución de arrendamiento de vivienda por necesidad del arrendador, contra doña Ana y alegando los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación, terminó suplicando al Juzgado se dictara sentencia:

«estimatoria de la demanda que acuerde:

1º.- Declarar nula y contraria a derecho la cláusula octava del contrato de arrendamiento señalado, debiendo entenderse por no puesta a todos los efectos, condenando a la demandada a estar y pasar por dicha declaración.

2º.- Declarar resuelto el contrato de arrendamiento objeto del presente procedimiento, condenando a la demandada a estar y pasar por dicha declaración, así como a dejar la vivienda libre de enseres, moradores y a entera disposición de sus propietarios, con apercibimiento de lanzamiento si no lo verifica, y con expresa condena en costas».

2.- La procuradora doña Elisa Isabel Camacho Castro, en nombre y representación de doña Ana , contestó a la demanda y oponiendo los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación, terminó suplicando al Juzgado dictase en su día sentencia por la que:

«con desestimación de la demanda, se absuelva a mi representada de todos sus pedimentos, con expresa imposición de costas al demandante, por ser de Justicia que, respetuosamente, pido».

3.- Previos los trámites procesales correspondientes y práctica de la prueba propuesta por las partes y admitida, en el Juzgado de Primera Instancia número 20 de Sevilla se dictó sentencia, con fecha 29 de septiembre de 2011 , cuya parte dispositiva es como sigue:

FALLO. Que desestimando la demanda interpuesta por el Procurador D. JAIME AMBROSIO COX MEANA en nombre y representación de D. Alonso , contra DOÑA Ana ,

Primero.

Absuelvo a la demandada de todos los pedimentos formulados contra ella.

Segundo.

todo ello se entiende con expresa imposición de las costas procesales al actor.



www.civil-mercantil.com

Segundo.

Interpuesto recurso de apelación por la representación procesal de la parte actora en la Sección Sexta de la Audiencia Provincial de Sevilla se dictó sentencia, con fecha 27 de noviembre de 2012 , cuya parte dispositiva es como sigue: FALLAMOS

1º.- Estimamos el recurso de apelación interpuesto por la representación procesal de Alonso frente a la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia nº 20 de Sevilla, recaída en autos nº 866/10, la que revocamos.

2º.- Estimamos parcialmente la demanda interpuesta por el referido apelante frente a Ana y declaramos resuelto el contrato de arrendamiento sobre la finca sita en Sevilla en AVENIDA000 , nº NUM000 , escalera NUM001 , NUM002 , EDIFICIO000 , que vinculaba a las partes, debiendo estar y pasar por tal declaración y proceder a su desalojo y a disposición del demandante bajo apercibimiento de lanzamiento si no lo hiciere en el plazo que al respecto se le señale.

3º.- No hacemos especial pronunciamiento respecto de las costas causadas en esta apelación, como tampoco en cuanto a las de la primera instancia que serán soportadas por cada parte y las comunes por mitad.

Tercero.

1.- Por la representación procesal de la demandada D.ª Ana se interpuso recurso de casación basado en:

Motivo único.- La infracción del art. 6.3 del Decreto 4104/1964, de 24 de diciembre , por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos, que establece el carácter dispositivo de los beneficios y derechos del arrendador, y por tanto su carácter renunciante, también, la resolución recurrida, vulnera los arts. 1255 , principio de libertad contractual, y 6.2, principio de exclusión de la ley aplicable y de la renuncia a derechos reconocidos en la misma, ambos del Código Civil y por último la contrariedad de dicha sentencia con las sentencias de la Sala 1ª del Tribunal Supremo de fecha 9 de mayo de 2011 y 9 de Abril de 1999 .

Remitidas las actuaciones a la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo, por auto de fecha 4 de febrero de 2014 , se acordó admitir el recurso interpuesto y dar traslado a la parte recurrida personada para que formalizara su oposición en el plazo de veinte días.

2.- Admitido el recurso de casación y evacuado el traslado conferido, el procurador don Fernando Pérez Cruz, en nombre y representación de don Alonso , presentó escrito de oposición al mismo.

3.- No habiéndose solicitado por todas las partes la celebración de vista pública se señaló para votación y fallo el día 17 de junio del 2015, en que tuvo lugar.

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



www.civil-mercantil.com

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero.

Constan como hechos probados en la sentencia del Juzgado, que acepta la Audiencia Provincial, los siguientes:

Primero.

Por la representación indicada de la parte actora se presentó demanda de fecha 19-4-2010 que por turno de reparto correspondió a este Juzgado, alegando en síntesis los siguientes hechos: 1) Con fecha 1 de agosto de 1.987 la abuela paterna del actor DOÑA Noelia arrendó a D. Isidro , ex marido de la demandada, la vivienda sita en la AVENIDA000 núm. NUM000 , escalera NUM001 , NUM002 de Sevilla. 2) Fallecida la arrendadora y el padre del actor D. Paulino , el actor y sus hermanos por título de herencia adquirieron la vivienda y se subrogaron como arrendadores. 3) La demandada disfruta de la vivienda desde hace varios años, y se le concedió su uso y disfrute por sentencia del Juzgado de Primera Instancia núm. 6 de Sevilla, lo que el actor ignoraba y se comunica a instancias de la propiedad subrogándose como nueva arrendataria. 4) El actor se divorció por sentencia de 30 de septiembre de 2.008 del Juzgado de Primera Instancia núm. 23 de Sevilla , en la que se atribuyó el uso y disfrute del que fuera domicilio familiar, sito en la CALLE000 núm. NUM003 , NUM001 planta, a su ex esposa DOÑA Belen y a sus tres hijos, teniendo que abandonarla y asumió el 50% del crédito hipotecario que la grava. 5) Al no disponer el actor de otra vivienda en Sevilla, todos sus hermanos acuerdan cederle el uso y disfrute de la vivienda en copropiedad y le autorizan a resolver el arrendamiento por causa de necesidad y a ejercitar las acciones legales correspondientes. 6) Por burofax de 14 de abril de 2.009 se comunicó a la demandada la denegación de la prórroga forzosa del arrendamiento por necesitar la vivienda para él mismo y sus tres hijos durante sus períodos de pernocta y vacaciones, sin que se entregaran las llaves en el plazo de un año y sin respuesta. 7) La necesidad del actor se incrementó al contraer matrimonio en el mes de junio de 2.009 con DOÑA Fidela , que aporta dos hijas menores de una relación anterior. El actor en la actualidad reside en una vivienda de alquiler y abona una renta mensual de 1.300 euros. 8) Es necesario interponer la demanda.

Tras invocar los fundamentos de derecho que consideró de aplicación, terminó suplicando que se dictara sentencia estimatoria de la demanda que acuerde: 1. Declarar nula y contraria a derecho la cláusula octava del contrato de arrendamiento señalado, debiendo entenderse por no puesta a todos los efectos, condenando a la demandada a estar y pasar por dicha declaración. 2. Declarar resuelto el contrato de arrendamiento objeto del procedimiento, condenando a la demandada a estar y pasar por dicha declaración, así como dejar la vivienda libre de enseres, moradores y a la entera disposición de sus propietarios, con apercibimiento de lanzamiento si no lo verifica, y con expresa condena en costas.

Segundo.

Una vez conferida la representación al Procurador del actor mediante comparecencia apud acta ante la Secretaria del Juzgado, por auto de fecha 9-6-2010 se admitió a trámite la demanda y se acordó el emplazamiento de la demandada para contestarla. La Procuradora DOÑA ELISA ISABEL CAMACHO CASTRO en nombre y representación de la demandada presentó escrito de 30-9-2010 en el que se opuso a la demanda, y tras aducir con carácter previo que existe mala fe y abuso de derecho, alegó en síntesis los siguientes hechos: 1) Ciertamente el contrato, pero el inmueble ya estaba alquilado entre las partes desde el 15 de octubre de



www.civil-mercantil.com

1.976, y se suscribió nuevo contrato con sensible incremento de la cuota del alquiler tras un anterior intento de denegación de la prórroga forzosa por el mismo motivo, por ello se somete expresamente el contrato a la prórroga forzosa y la arrendadora renunció a la acción denegatoria en caso de necesidad, sin que exista causa de nulidad. 2) Nada que oponer al correlativo, si bien de accederse a la demanda quedaría expedita la vía para la venta del inmueble en el ejercicio de la acción de división a petición de cualquiera de los comuneros. 3) La atribución judicial del uso de la vivienda tiene naturaleza distinta de la subrogación y no se somete al régimen de la LAU de 1.964 para las comunicaciones. 4) Se estará a lo que se pruebe, si bien la atribución del uso de la vivienda por acuerdo de las partes no es una causa ajena a su voluntad. 5) El actor tiene otra vivienda en Sevilla, el piso NUM004 de la CALLE001 núm. NUM005, por idéntico título de herencia que la vivienda arrendada y en las mismas condiciones de condominio, debiendo explicar si no está arrendado porque se ha decidido por el inmueble litigioso. 6) Cierta la recepción del burofax, que no se respondió por dejación del entonces Letrado de la demandada, que ha sido sustituido por otro. 7) No se discute el matrimonio del actor, con desahogada posición económica según el patrimonio ganancial de su anterior matrimonio, el privativo integrado además de los dos inmuebles antes referidos por otro en Moguer y los laboratorios clínicos Dr. Vivancos, y el patrimonio que aporta su esposa, al menos la propiedad de un inmueble en el término municipal de Fuengirola, con rentas procedentes de su laboratorio y de su trabajo con buen nivel de vida, además del de su esposa, que se desconoce, mientras que la demandada no percibe pensión alguna del estado y sólo una pensión compensatoria por el divorcio de 600 euros mensuales y otra de alimentos de 400 euros para el hijo menor con el que convive Gustavo, cuyo padre y ex marido ingresa sólo unos 960 euros mensuales, con gastos de 352,60 euros de alquiler, 91,04 euros de cuotas ordinarias de la Comunidad, 25 euros de provisión extra para ITE, 23,84 euros a la Intercomunidad, póliza de seguros con OCASO, S.A. de 14,05 euros mensuales, seguro del hogar de 161,85 euros semestrales, consumos de gas y electricidad por 25,30 y 50,68 euros mensuales, y otros gastos de teléfono y propios de manutención, vestidos, desplazamientos y productos farmacéuticos, sin que esté en condiciones de alquilar una nueva vivienda, tras residir más de 26 años en su hogar familiar. Tras aducir la excepción de falta de litisconsorcio pasivo necesario por no demandar a D. Isidro junto a la demandada como titulares del contrato arrendaticio, terminó suplicando que se dictara sentencia por la que con desestimación de la demanda, se absuelva a la demandada de todos sus pedimentos, con expresa imposición de costas al demandante.

Tercero.

Por diligencia de ordenación se admitió a trámite la contestación y se citó a las partes a la celebración de la audiencia previa, en la que tras manifestar las partes que no habían llegado a un acuerdo, oídas sobre la excepción de litisconsorcio pasivo necesario, fue desestimada, lo que se documentó por auto que no fue recurrido, acto seguido las partes se reafirmaron en sus escritos de demanda y de contestación fijaron como hechos admitidos el contenido del contrato de arrendamiento y los inmuebles copropiedad del actor, y como controvertidos los concernientes a los ingresos del demandante, residencia de la madre de éste en el otro inmueble de su copropiedad y la falta de voluntad del actor de habitar la vivienda arrendada, se admitieron las pruebas documentales presentadas con sus escritos y en la audiencia previa, el interrogatorio del actor y de testigos y el requerimiento para aportar documentos, sin que se admitiese la testifical de D. Isidro por su inutilidad para dilucidar los hechos controvertidos, y se fijó día para el juicio, con citación de las partes a través de sus representaciones procesales.



www.civil-mercantil.com

Cuarto.

En el acto del juicio se practicaron las pruebas admitidas y las partes valoraron su resultado y formularon sus conclusiones, con el resultado que consta en la grabación, tras lo cual quedaron los autos conclusos para sentencia.

Quinto.

En la sustanciación del presente procedimiento se han observado las prescripciones legales, excepto el plazo para dictar sentencia por la pendencia de otros asuntos de preferente trámite.

Segundo.

Motivo único. La infracción del art. 6.3 del Decreto 4104/1964, de 24 de diciembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos, que establece el carácter dispositivo de los beneficios y derechos del arrendador, y por tanto su carácter renunciante, también, la resolución recurrida, vulnera los arts. 1255, principio de libertad contractual, y 6.2, principio de exclusión de la ley aplicable y de la renuncia a derechos reconocidos en la misma, ambos del Código Civil y por último la contrariedad de dicha sentencia con las sentencias de la Sala 1ª del Tribunal Supremo de fecha 9 de mayo de 2011 y 9 de Abril de 1999.

Se estima el motivo.

Alega el recurrente que se viola la doctrina jurisprudencial emanada, entre otras, de sentencia de esta Sala de 9 de mayo de 2011, en cuanto la arrendadora, en origen, procedió a la exclusión de la ley aplicable al renunciar a la posible denegación de prórroga en el segundo contrato de arrendamiento formalizado, lo que no se trata de un derecho personalísimo.

Sobre supuesto similar declaró esta Sala en sentencia de 8 de marzo de 2013, rec. 1243 de 2010.

Sobre la renuncia de derechos en el ámbito arrendaticio ha declarado la Sala que:

Esta renuncia a derechos reconocidos por la legislación vigente, como señala la parte recurrente, está ya reconocida en nuestra jurisprudencia. Así, en la STS de 9 de abril de 1999 con cita de las STS de 24 de febrero de 1961, 30 de junio de 1984 y 14 de febrero de 1992 se dice que «El artículo 6.3 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 autorizaba la renuncia voluntaria, equiparable a la del número 2 del artículo 6 del Código Civil, de los arrendatarios locales de negocio, salvo del beneficio de prórroga forzosa y se proyecta tanto sobre derechos nacidos, o respecto a los que, aún sin nacer, constituyen expectativa de derecho, siempre que se trate de derechos reconocidos por legislación vigente». Y en este caso, es un derecho concedido por la LAU 1964.

STS 9-5-2011, recurso 1770 de 2007.

Partiendo de esta doctrina, en este particular caso, debemos declarar que el derecho renunciado por el arrendador no era personalísimo, sino que se trata de una facultad que la LAU le otorgaba a él como arrendador y a quien le sucediera en la posición contractual, pues se trataba de proteger la posición de la madre y sus hermanas, lo que necesariamente deberán respetar los sucesores del primitivo arrendador, que le continúan en sus derechos y obligaciones (art. 659 C. Civil) y en igual sentido el art. 1257 del C. Civil.

Habría sido personalísimo el derecho, si solo en la persona del primitivo arrendador se pudieran dar los requisitos necesarios para el ejercicio del derecho, pero nada de ello ocurre, pues el art. 62 de la LAU lo recoge como supuesto genérico de denegación de prórroga, por lo



www.civil-mercantil.com

que no puede entenderse que cuando renunciaba el arrendador solo podía estar pensando en su propia situación personal, sino que lo redactado fue firmado sabiendo que afectaría a ulteriores personas que pudieran asumir la posición de arrendador, por lo que no se viola el art. 6.2 del C. Civil .

El art. 6.2 del C. Civil proscribía la renuncia de derechos cuando perjudiquen a tercero, pero como declara la doctrina, es válida la renuncia que no afecta a otros derechos que a los propios del renunciante aunque en el futuro pueda perjudicar a sus herederos. Es decir, nada impide que la renuncia tenga un efecto reflejo sobre terceros, pero la renuncia no se hizo para perjudicar a terceros que es lo que proscribía el art. 6 del C. Civil .

A la vista de lo expuesto nos encontramos ante un supuesto que reúne las mismas características del que fue objeto de pronunciamiento jurisprudencial, y que hemos transcrito.

La renuncia a la denegación de prórroga no es un acto irrelevante del arrendador, pues tiene una honda repercusión en el arrendatario, que por dicha renuncia goza de una posición más estable en la vivienda, lo que puede determinar la elección de la misma.

Es más, en este particular caso, el contrato databa de 1974 y tras un anuncio de denegación de prórroga en abril de 1987, las partes formalizaron un nuevo contrato de arrendamiento el 1 de agosto de 1987 (ahora analizado), en el que se renunciaba al derecho a denegación de prórroga por causa de necesidad, si bien la renta que en 1974 era de 108.000 pesetas anuales, pasaba a 25.000 pesetas mensuales. Es decir, por la renuncia a la denegación de prórroga, obtuvo la parte arrendadora una sensible mejora económica en la renta a percibir, cuya contrapartida fue la renuncia mencionada.

Por lo expuesto, procede estimar el motivo, dictando nueva sentencia por la que se ratifica en todos sus términos la dictada por el Juzgado de Primera Instancia, dado que el derecho renunciado por el arrendador no era personalísimo, sino que se trata de una facultad que la LAU le otorgaba a él como arrendador y a quien le sucediera en la posición contractual.

Tercero.

Estimado el recurso de casación, no procede imposición de costas (art. 398 LEC). Se imponen al demandante las costas de la primera y segunda instancia (art. 394 y 398 LEC).

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

FALLAMOS

1. ESTIMAR EL RECURSO DE CASACIÓN interpuesto por D.^a Ana , representada por la Procuradora D.^a Patricia Carmen Rodríguez Gómez, contra sentencia de 27 de noviembre de 2012 de la Sección sexta de la Audiencia Provincial de Sevilla .

2. CASAR la sentencia recurrida en todos sus términos y, en su lugar, confirmamos la dictada en primera instancia con fecha 29 DE SEPTIEMBRE DE 2011, en autos de juicio ordinario núm. 866 DE 2010 tramitado ante el Juzgado de Primera Instancia nº 20 de Sevilla.

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

4. Se imponen al demandante las costas de la primera y segunda instancia.

5. Se acuerda la devolución del depósito para recurrir.

CEF.-

**Revista práctica del
Derecho CEFLegal.-**



www.civil-mercantil.com

Líbrese al mencionado tribunal 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 Jose Antonio Seijas Quintana, Antonio Salas Carceller, Francisco Javier Arroyo Fiestas, Eduardo Baena Ruiz, Xavier O'Callaghan Muñoz. 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.