



www.civil-mercantil.com

TRIBUNAL SUPREMO

Sentencia 289/2016, de 4 de mayo de 2016

Sala de lo Civil

Rec. n.º 1372/2014

SUMARIO:

Arrendamiento Urbano de Vivienda. Resolución de contrato. Decreto 4104/1964. Resolución por desaparecer la necesidad de vivienda del inquilino, que impide la prórroga legal. Contrato de arrendamiento urbano de vivienda sometido a la Ley de Arrendamientos Urbanos, texto refundido aprobado por Decreto 4104/1964, donde los arrendadores instan su resolución por concurrir la causa prevista en art. 114.11ª, en relación con art. 62, 5ª, por tener los inquilinos en el plazo de seis meses, inmediatamente anteriores a la demanda, una vivienda a su libre disposición, desocupada y apta para satisfacer sus necesidades. La continuidad forzosa del arriendo ya no responde a una necesidad del inquilino sino a su mera comodidad o conveniencia, que deja de merecer la protección legal, restaurándose en plenitud el derecho del arrendador a poner fin al contrato. Se discute que se tratara de una vivienda desocupada, alegando que pertenecía no a los arrendatarios sino a una persona jurídica, pero la sentencia recurrida declaró que si bien es cierto, mediante la doctrina del levantamiento del velo se comprobó que eran los arrendatarios los que estaban detrás de dicha empresa; recordando que se aplica el levantamiento del velo de la persona jurídica, cuando ésta se constituye para una finalidad, no tanto fraudulenta, sino en general para evitar la aplicación de una norma que le puede perjudicar. Así, es lícita la compra de una vivienda por una persona jurídica; no es lícito que la función de esta sea evitar la aplicación de una causa de resolución del arrendamiento.

PRECEPTOS:

Decreto 4104/1964 (TRLAU), arts. 62. 4.ª y 5.ª y 114.11.

Ley 29/1994 (LAU), disp. trans. segunda.

Ley 1/2000 (LEC), arts. 216 y 218.1.

Constitución Española, art. 24.

PONENTE:

Don Xavier O'Callaghan Muñoz.

SENTENCIA

En la Villa de Madrid, a 4 de mayo de 2016

Esta sala ha visto los recursos por infracción procesal y de casación contra la sentencia dictada en grado de apelación por la Audiencia Provincial de Barcelona (sección 4.ª), en el rollo de apelación n.º 613/2012, dimanante de los autos de juicio ordinario n.º 659/2011 del Juzgado de primera instancia n.º 44 de Barcelona; cuyos recursos fueron interpuestos por la



www.civil-mercantil.com

procuradora doña Ruth Oterino Sánchez, en nombre y representación de don Narciso y doña Bárbara ; siendo parte recurrida la procuradora doña Angustias del Barrio León, en nombre y representación de doña Gregoria y doña Reyes .

Ha sido ponente el Excmo. Sr. D. Xavier O'Callaghan Muñoz

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.

La procuradora doña Esther Suñer Ollé, en nombre y representación de doña Gregoria y doña Reyes , interpuso demanda de juicio ordinario contra don Narciso y doña Bárbara y alegando los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación, terminó suplicando al Juzgado dicte sentencia por la que estimando íntegramente la demanda se sirva:

«Declarando resuelto el contrato de arrendamiento que vincula a las partes y ordenando a los demandados a dejar la vivienda sita en Barcelona, CALLE000 , NUM000 , piso NUM001 o ático puerta NUM002 , completamente libre, vacua y expedita a disposición del actor, bajo apercibimiento de procederse, en otro caso, a su lanzamiento, con expresa imposición de las costas del juicio a los demandados».

Segundo.

El procurador don Ángel Joaniquet Tamburini, en nombre y representación de don Narciso y doña Bárbara contestó a la demanda y oponiendo los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación terminó suplicando al Juzgado dictase sentencia:

«Desestimando la demanda, con imposición de costas a la actora».

Tercero.

Practicadas las pruebas, las partes formularon oralmente sus conclusiones sobre los hechos controvertidos. El Ilmo. Sr. Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia n.º 44 de Barcelona, dictó sentencia en fecha 26 de marzo de 2012 , cuya parte dispositiva es como sigue:

«FALLO: Que desestimo la demanda presentada por doña Esther Suñer Ollé procuradora de los tribunales, actuando en representación de doña Gregoria y doña Reyes , frente a don Narciso y doña Bárbara , imponiendo a la parte demandante el pago de las costas generadas en las presentes actuaciones».

Cuarto.

Interpuesto recurso de apelación contra la anterior sentencia por la representación procesal de doña Gregoria y doña Reyes , la Sección 4.ª de la Audiencia Provincial de Barcelona, dictó sentencia con fecha 4 de noviembre de 2013 , cuya parte dispositiva es como sigue :



www.civil-mercantil.com

«FALLAMOS: Estimando el recurso de apelación formulado por DOÑA Gregoria y DOÑA Reyes contra la sentencia dictada en fecha 26 de marzo de 2.012 por el Juzgado de Primera Instancia número 44 de BARCELONA , en autos de JUICIO ORDINARIO número 659/2.011, debemos REVOCAR y REVOCAMO S dicha resolución y, en su lugar, estimando la demanda presentada por DOÑA Gregoria y DOÑA Reyes , declaramos resuelto el contrato de arrendamiento de fecha 17 de febrero de 1.969 sobre la vivienda sita en la CALLE000 , número NUM000 , ático puerta NUM002 , de BARCELONA, que ligaba a las partes, y condenamos a DON Narciso y a DOÑA Bárbara a desalojar dicha vivienda, con apercibimiento de lanzamiento de no hacerlo en el plazo legal. Se imponen a la parte demandada las costas de la primera instancia, sin hacer expresa imposición de las costas causadas de esta alzada».

Quinto.

El procurador don Pedro Larios Roura, en nombre y representación de don Narciso y doña Bárbara , interpuso recursos por infracción procesal y de casación contra la anterior sentencia, con apoyo en los siguientes motivos:

Motivos por infracción procesal: Primero.- Con fundamento en el art. 469.1.2º LEC , por infracción de las normas procesales reguladoras de la sentencia y, en particular, el art. 216 sobre el principio de justicia rogada que dispone que "los tribunales civiles decidirán los asuntos en virtud de las aportaciones de hechos, pruebas y pretensiones de las partes, excepto cuando la ley disponga otra cosa en casos especiales" y, en relación al mismo, por infracción del art. 218.1, sobre la congruencia de las sentencias, que exigen que «el tribunal, sin apartarse de la causa de pedir acudiendo a fundamentos de hecho o de derecho distintos de los que las partes hayan querido hacer valer...» Segundo.- Con fundamento en el art. 469.1.4º LEC por vulneración del derecho a la tutela judicial efectiva reconocido en el artículo 24 de la Constitución Española .

Motivos de casación: Primero.- Infracción de las normas aplicables para resolver las cuestiones objeto del proceso con infracción del artículo 62.5º de la LAU de 1964 en el sentido de que dicho precepto exige, como requisito independiente para acordar la resolución, que el inquilino disponga de otra vivienda apta para la satisfacción de sus necesidades. Segundo.- Infracción de las normas aplicables para resolver las cuestiones objeto del proceso con infracción del artículo 62.5º de la LAU de 1964 en el sentido de que no puede considerarse como causa de resolución prevista en dicho precepto es que una sociedad mercantil del inquilino y su esposa tenga una vivienda en propiedad, esto es, no contempla como supuesto de vivienda disponible para el inquilino que una sociedad mercantil de las que el inquilino y esposa son dueños tengan en propiedad una vivienda, menos aún en el supuesto que nos ocupa. Dicha infracción en relación a la doctrina del Tribunal Supremo en sentencias de 20-3-13 y de 5-2-13 , que siguen la doctrina impuesta por la de 16-10-09 . Tercero.- Infracción de la doctrina jurisprudencial sobre el levantamiento del velo recogidas en la propia sentencia que cita la recurrida, de 7-6-11 y, también, en la de 16-6-10 y 15-11-10. Cuarto.- Infracción de la jurisprudencia sobre que las causas de resolución de los arrendamientos previstas en la LAU de 1964 - art. 114 - son tasadas o numerus clausus y de interpretación restrictiva, sin que se permitan aplicaciones que hagan mas gravosa la situación del arrendatario, esto es, sin que puedan ampliarse a otras no específicamente reguladas en los citados preceptos y que, además, no se pueden invocar nuevas causas de resolución aplicables por analogía con otros preceptos. Así lo ha resuelto la Jurisprudencia en infinidad de ocasiones (STS 20-01-1951 , 6-06-04 , 22-01-71 , 11-03-77 , 12-12-90 , entre otras). Se aportan dos de la última fecha.



www.civil-mercantil.com

Sexto.

Por auto de fecha 10 de junio de 2015, se acordó admitir el recurso por infracción procesal y de casación y dar traslado a la parte recurrida para que formalizara su oposición en el plazo de veinte días. Evacuado el traslado conferido, la procuradora doña Angustias del Barrio León, en nombre y representación de doña Gregoria y doña Reyes presentó escrito de oposición a los recursos interpuestos.

Séptimo.

No habiéndose solicitado la celebración de vista pública, se señaló para votación y fallo el día 12 de abril de 2016, en que tuvo lugar.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero.

1.- Los antecedentes fácticos y jurídicos del proceso, hoy ante esta sala, parten del contrato de arrendamiento urbano de vivienda de fecha 17 febrero 1969 sometido a la Ley de Arrendamientos Urbanos, texto refundido aprobado por Decreto 4104/1964, de 24 diciembre, de conformidad con lo previsto en la disposición transitoria segunda de la ley 29/1994, de 24 noviembre, de arrendamientos urbanos. La parte arrendadora es, en el momento actual, doña Gregoria y doña Reyes, demandante en la instancia y parte recurrida en casación. La parte arrendataria son los inquilinos don Narciso y doña Bárbara, demandados en la instancia y recurrentes en casación.

Los mencionados arrendadores formularon demanda en ejercicio de la acción de resolución del contrato por concurrir la causa prevista en el artículo 114,11.º De la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 en relación con la causa quinta del artículo 62, por tener los inquilinos en el plazo de seis meses, inmediatamente anteriores a la demanda, una vivienda a su libre disposición, desocupada y apta para satisfacer sus necesidades. Subsidiariamente, basaron la acción de resolución por concurrir la causa cuarta del artículo 62, al ocupar el arrendatario dos o más viviendas.

La base fáctica de la demanda se halla en que la vivienda objeto del contrato de arrendamiento, cuya resolución se pretende, se halla en la CALLE000 número NUM000, ático NUM002 .ª, de Barcelona y el ático NUM003 .ª es de pleno dominio, actualmente, de Finques Isern, S.L., sociedad que está formada exclusivamente por los dos demandados, siendo administradora la hija de los mismos.

2.- La sentencia el Juzgado de 1ª Instancia número 44 de Barcelona, de 26 marzo 2012, desestimó la demanda por entender que no era aplicable la doctrina del levantamiento del velo de la persona jurídica, dándose la ausencia de prueba del elemento defraudatorio esencial para la operatividad de tal doctrina y no consta que los demandados ocupen la vivienda del ático NUM003.

El recurso de apelación lo interpusieron los demandantes en el que expresaron literalmente que «... esta causa cuarta (del artículo 62) ha decaído en el proceso». El resto del texto del recurso va dedicado a mantener que sí concurre la causa quinta y que los arrendatarios tienen a su disposición la vivienda vecina, que no está afecta a la actividad empresarial de Finques Isern, S.L. sino que está a disposición de los arrendatarios



www.civil-mercantil.com

demandados. Es decir, con aplicación de la doctrina del levantamiento del velo, los demandados arrendatarios tienen a su disposición un piso de la misma extensión, ubicación y características que la que ocupan como arrendatarios, por lo que concurre la causa quinta del artículo 62.

La anterior sentencia fue revocada por la de 4 noviembre 2013 dictada por la Audiencia Provincial, Sección 4.ª, de Barcelona, que aplicó la doctrina del levantamiento del velo al entender que no es preciso el elemento defraudatorio para su operatividad y la adquisición del ático 1.ª por la entidad Finques Isern, S.L. consigue eludir la causa de denegación de la prórroga forzosa prevista en el mencionado artículo 62, causa quinta, de la Ley de Arrendamientos Urbanos :

«La continuidad forzosa del arriendo ya no responde a una necesidad del inquilino sino a su mera comodidad o conveniencia, que deja de merecer la protección legal, restaurándose en plenitud el derecho del arrendador a poner fin al contrato».

En consecuencia, declaró resuelto el contrato de arrendamiento.

3.- Los arrendatarios demandados interpusieron los presentes recursos por infracción procesal y de casación.

El primero de ellos contiene dos motivos con la misma argumentación, principio de justicia rogada y de congruencia, ya que la sentencia de apelación, objeto de este recurso, resuelve una cuestión (falta de aptitud de la otra vivienda para ser ocupada) que no fue planteada en el recurso de apelación.

El recurso de casación contiene cuatro motivos. El primero insiste en que el juzgado no la consideró apta para ser ocupada, lo cual no se ha puesto en duda en el recurso de apelación. El motivo segundo incide en que no se da el supuesto de vivienda disponible para los inquilinos, el caso del otro piso ocupado por una sociedad mercantil en que los inquilinos son dueños de la misma. El motivo tercero se refiere al levantamiento del velo de la persona jurídica. Y el motivo cuarto y último alega que las causas de resolución previstas en la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 son de interpretación restrictiva.

Segundo.

1.- La parte demandada, los arrendatarios, han formulado sendos recursos por infracción procesal y de casación, en el bien entendido que se concentran en la aplicación de la causa quinta del artículo 62 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 , ya que la causa cuarta alegada inicialmente ha quedado fuera del proceso.

2.- El recurso por infracción procesal contiene dos motivos, aunque el segundo es reiteración del primero.

El primero de ellos, con fundamento en el artículo 469.1.2º LEC alega la infracción de los artículos 216 y 218.1 de la misma ley , ambos con la misma base del principio de rogación y congruencia, por no haberse referido la sentencia de la Audiencia Provincial a dos cuestiones que fueron planteadas en la demanda y no lo fueron en el recurso de apelación, que son la disponibilidad de la vivienda y la aptitud y analogía de dicha vivienda. Lo cual se desarrolla con detalle a lo largo del motivo.

No es así y el motivo se desestima. En el recurso de apelación se han dedicado todas sus páginas a tratar de la causa quinta y sus elementos: disposición, titularidad, objeto (domicilio), desocupación, aptitud, características, y mención del abuso del derecho. El



www.civil-mercantil.com

principio de rogación y el de congruencia no exigen que se trate y, en su caso, se defiendan e impugnen todos los argumentos, basta la defensa o impugnación del fallo. La jurisprudencia ha sido reiterada en el sentido de que la rogación y la congruencia alcanzan al fallo, es decir, a la relación entre el suplico de la demanda y el fallo de la sentencia, sin alcanzar a los argumentos. Sentencias de 12 noviembre 2009 , 23 julio 2010 , 14 marzo 2012 , 26 septiembre 2013 , 21 marzo 2015 .

La sentencia recurrida aborda la problemática de la causa quinta que ha sido objeto del recurso de apelación. No cabe que en este recurso se mantenga una infracción procesal porque el recurrente piense que determinados extremos no los ha desarrollado suficientemente, pero sí ha abordado toda la normativa de esta causa.

3.- El segundo motivo del recurso por infracción procesal se funda en el artículo 469.1.4º LEC por vulneración del derecho a la tutela judicial efectiva reconocido en el artículo 24 de la Constitución Española . En el breve desarrollo del motivo se reitera lo expresado en el motivo anterior, considerando que los principios que en el mismo se alegan como vulnerados, implican también la vulneración del derecho fundamental que proclama dicha norma constitucional. Por ello, rechazando el motivo anterior, decae éste.

Tercero.

1.- El recurso de casación fue interpuesto asimismo por las arrendatarias doña Gregoria y doña Reyes , en el bien entendido que combate la aplicación del artículo 62, causa 5ª (tener a su disposición una vivienda desocupada y apta) ya que en recurso de apelación, con referencia a la causa cuarta (ocupar otra vivienda), han dicho explícitamente estos mismos recurrentes que «esta causa cuarta ha decaído en el proceso».

El recurso de casación, como se ha apuntado anteriormente, contiene cuatro motivos.

2.- El motivo primero del recurso de casación alega la infracción del artículo 62. 5º de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 en el sentido de que este precepto exige, como requisito independiente para acordar la resolución, que el arrendatario disponga de otra vivienda apta para la satisfacción de sus necesidades.

El artículo 114 de aquella ley dispone que el arrendamiento podrá resolverse -causa 11ª- por concurrir alguna de las causas de denegación de la prórroga forzosa y el artículo 62, dispone, como causa quinta:

«Cuando el inquilino, en un plazo de seis meses inmediatamente anteriores a la fecha de la presentación de la demanda, hubiese tenido a su libre disposición, como titular de un derecho real de goce o disfrute, una vivienda desocupada y apta para la satisfacción de sus necesidades y de características análogas a la arrendada».

La primera parte de esta causa no ha sido cuestionada y es hecho admitido. Lo que sí se cuestiona en este motivo es que la vivienda desocupada y a disposición de los arrendatarios sea apta para la satisfacción de sus necesidades. En este motivo de casación se mantiene que en el recurso de apelación y tampoco en la sentencia recurrida se menciona que la vivienda sea apta.

No es así y el motivo se desestima. En el recurso de apelación se trata de la causa quinta de la los 62 y en varias ocasiones se refiere a la aptitud de la nueva vivienda, aunque ello no sea tratado con detalle. Y la sentencia recurrida, objeto de este recurso, se ha referido explícitamente a «la causa quinta que ha quedado plenamente acreditada...» y sigue: «los



www.civil-mercantil.com

demandados tienen a su disposición un piso de la misma extensión, ubicación y características que la que ocupan como arrendatarios» y más adelante añade: «... que presenta características análogas a la arrendada». Asimismo, el fundamento tercero se dedica enteramente al presupuesto de la aptitud que afirma que «queda claramente cumplido».

De todo lo anterior queda claro que la sentencia de la Audiencia Provincial declara probada la aptitud que en este motivo se discute y la casación no es una tercera instancia que permita revisar la prueba, ni siquiera cuestionar los hechos que la sentencia de instancia, del Tribunal a quo, declara probados.

3.- El motivo segundo de casación se refiere al presupuesto de la causa quinta del artículo 62 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964, de que el arrendatario tenga a su disposición «una vivienda desocupada...». En el desarrollo del motivo lo que se refleja es que la vivienda que compraron (lo que la parte demandante alega como incurso en dicha causa quinta) no es de los arrendatarios (demandada), sino de una sociedad mercantil, Finques Isern, S.L. cuyos «únicos socios son los padres y la administradora una de las hijas» (hecho probado).

Esta argumentación se plantea desde el principio y se ha tratado en las sentencias de instancia. La Audiencia Provincial en su sentencia objeto del presente recurso trata con detalle y concluye que:

«Ha quedado plenamente acreditada al ser los demandados los propietarios al 100% del capital social de Finques Isern, S.L., sociedad propietaria de la vivienda ático primera, por lo que una leve aplicación de la doctrina del levantamiento del velo, conlleva que los demandados tienen a su disposición un piso de la misma extensión, ubicación y características que las que ocupan como arrendatarios».

Todo ello, pues, no es otra cosa que el levantamiento del velo de la persona jurídica, cuando ésta se constituye para una finalidad, no tanto fraudulenta, sino en general para evitar la aplicación de una norma que le puede perjudicar. Así, es lícito la compra de una vivienda por una persona jurídica; no es lícito que la función de ésta sea evitar la aplicación de una causa de resolución del arrendamiento.

Por todo ello, el motivo se desestima.

4.- El motivo tercero se funda en la infracción de la doctrina jurisprudencial sobre el levantamiento del velo y cita tres concretas sentencias sobre ello, sin citar la norma que estima infringida.

El artículo 477. 1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil dispone que el recurso de casación debe fundarse, «como motivo único, en la infracción de normas aplicables...». La fundamentación en sentencias no es idónea para fundar el recurso, sino, en su caso, para justificar el interés casacional conforme al mismo artículo 477. 3.

Las sentencias sobre el levantamiento del velo son innumerables y en el recurso no se aporta ninguna que guarde semejanza con el caso aquí debatido. La doctrina jurisprudencial es que se aplica esta doctrina para evitar que se utilice la persona jurídica «como un medio o instrumento defraudatorio, o con un fin fraudulento» (sentencia de 29 octubre 2007), lo que «se conecta con la doctrina del abuso del derecho en el sentido de que no es admisible jurídicamente, al objeto de evitar el abuso de la pura fórmula jurídica» (sentencia de 30 octubre 2007) y «puede ser esgrimido por el tercero frente a quienes pretenden aprovechar una personalidad jurídica formalmente diferenciada para obtener consecuencias antijurídicas» (sentencia de 17 julio 2014).

www.civil-mercantil.com

Toda la doctrina expuesta no favorece a la parte recurrente, sino a los arrendadores y da lugar a que se desestime el motivo.

5.- El motivo cuarto y último del recurso de casación alega la infracción del artículo 114 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 ya que las causas de resolución de los arrendamientos urbanos son numerus clausus y de interpretación restrictiva, motivo de casación que tiene relación con los anteriores por ser complementario de los mismos.

Ciertamente, la interpretación de las causas de resolución es restrictiva y numerus clausus, en el sentido de que ciertas normas, como la presente son de interpretación restrictiva, pero lo cierto es que en todo caso la interpretación debe buscar el verdadero sentido de la ley y tan sólo si éste es dudoso puede prevalecer una interpretación restrictiva (o extensiva, en su caso).

No es éste el caso. El artículo 114 en su remisión al artículo 62 no ha merecido una labor de interpretación compleja, sino la dificultad ha aparecido de los hechos probados y al declarar éstos la sentencia de instancia, se han aplicado aquellas normas de forma clara a los hechos y se ha resuelto el caso sin duda alguna, aunque desfavorable a los intereses de la parte recurrente, los arrendatarios. Por lo cual, es motivo debe ser desestimado.

Cuarto.

1.- Al desestimarse todos los motivos del recurso de casación, así como los del recurso por infracción procesal, procede no dar lugar a los mismos.

2.- Como consecuencia, procede la condena en las costas de ambos recursos, conforme a lo dispuesto en el artículo 398. 1 en su remisión al 394. 1 de la ley de enjuiciamiento civil y la pérdida del depósito constituido de conformidad con la disposición adicional 15.^a, 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.

FALLO

Por todo lo expuesto,

EN NOMBRE DEL REY,

por la autoridad que le confiere la Constitución, esta sala ha decidido

1.º- Que debemos declarar y declaramos no haber lugar a los recursos por infracción procesal y de casación formulados por la representación procesal de don Narciso y doña Bárbara, contra la sentencia dictada por la Sección 4.^a de la Audiencia Provincial de Barcelona, en fecha 4 de noviembre de 2013, que se confirma. 2.º- Se condena a dicha parte al pago de las costas causadas en estos recursos y a la pérdida del depósito constituido. Líbrese a la mencionada Audiencia certificación correspondiente, con devolución de los autos y rollos de apelación remitidos.

Notifíquese esta resolución a las partes e insértese en la colección legislativa.



www.civil-mercantil.com

Así se acuerda y firma. Jose Antonio Seijas Quintana Antonio Salas Carceller Francisco Javier Arroyo Fiestas Eduardo Baena Ruiz Fernando Pantaleon Prieto Xavier O'Callaghan Muñoz

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.