

BASE DE DATOS DE Norma DEF.-

Referencia: NCJ065424

TRIBUNAL SUPREMO

Sentencia 129/2021, de 9 de marzo de 2021

Sala de lo Civil

Rec. n.º 3108/2019

SUMARIO:

Contrato de arrendamiento con opción de compra. Duración del contrato. Prórrogas forzosas. Libertad de pactos. Relación negocial compleja que ha de interpretarse como un todo.

Propietario que vende su vivienda y a la vez arrienda la misma al nuevo propietario con opción de compra durante los cinco años que se pactan o cualquiera de sus prorrogas que se establecen de manera indefinida. En la sentencia de la Audiencia Provincial se estima la acción de extinción del contrato de arrendamiento al entender que el contrato no puede tener duración indefinida en aplicación del art. 1.543 del C. Civil. Pero en casación se señala que el contrato analizado, es un contrato de naturaleza compleja, que excede del ámbito de un arrendamiento típico, dado que la hoy arrendataria transmitió la propiedad del inmueble al actual propietario (demandante) dos días antes de que la sociedad ahora demandante le arrendase el inmueble con opción de compra y con una prórroga convencional que solo podía ser rescindida por la arrendataria.

Por tanto, no nos encontramos ante una mera prestación arrendaticia sino ante una relación negocial coligada que ha de analizarse como un todo y con prestaciones enlazadas bajo la mutua dependencia hasta el punto que constituyen una unidad funcional que no puede desarticularse so riesgo de alterar la voluntad de los contratantes, siendo ambos profesionales del sector.

De lo expuesto se deduce que el haberse pactado la prórroga convencional al exclusivo criterio de la arrendataria no supone quebranto legal alguno, sino que constituye una facultad pactada con el arrendador dentro del marco de una previa venta al mismo del inmueble, y de la pendencia de una opción de compra que podría, en su caso, ejercer la arrendataria sobre la vivienda que ya fue de su propiedad con anterioridad, pacto establecido entre profesionales del sector. Por tanto el contrato está sometido a prórroga forzosa convencional, a favor del arrendatario, por lo que no puede ser rescindido unilateralmente por el arrendador.

PRECEPTOS:

Ley 29/1994 (LAU), arts. 6, 9 y 10.

Código Civil, arts. 515, 1.255, 1.281, 1.282, 1.285 y 1.543.

PONENTE:

Don Francisco Javier Arroyo Fiestas.

Magistrados:

Don FRANCISCO MARIN CASTAN

Don FRANCISCO JAVIER ARROYO FIESTAS

Doña MARIA DE LOS ANGELES PARRA LUCAN

Don JOSE LUIS SEOANE SPIEGELBERG

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

Sentencia núm. 129/2021

Fecha de sentencia: 09/03/2021

Tipo de procedimiento: CASACIÓN

Número del procedimiento: 3108/2019

Fallo/Acuerto:

Fecha de Votación y Fallo: 24/02/2021

Ponente: Excmo. Sr. D. Francisco Javier Arroyo Fiestas

Procedencia: Audiencia Provincial de Valladolid, Sección 3.^a

Letrado de la Administración de Justicia: Ilmo. Sr. D. José María Llorente García

Transcrito por: L.C.S.

Nota:

CASACIÓN núm.: 3108/2019

Ponente: Excmo. Sr. D. Francisco Javier Arroyo Fiestas

Letrado de la Administración de Justicia: Ilmo. Sr. D. José María Llorente García

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

Sentencia núm. 129/2021

Excmos. Sres. y Excma. Sra.

D. Francisco Marín Castán, presidente

D. Francisco Javier Arroyo Fiestas

D.^a M.^a Ángeles Parra Lucán

D. José Luis Seoane Spiegelberg

En Madrid, a 9 de marzo de 2021.

Esta sala ha visto el recurso de casación interpuesto contra la sentencia de fecha 2 de abril de 2019, dictada en recurso de apelación 478/2018, de la Sección 3.^a de la Audiencia Provincial de Valladolid, dimanante de autos de juicio verbal de desahucio 21/2018, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia número 9 de Valladolid; recurso interpuesto ante la citada Audiencia por Dña. Zulima, representada en las instancias por la procuradora Dña. Gloria Calderón Duque, bajo la dirección letrada de D. Agustín Bocos Muñoz, compareciendo ante este tribunal en su nombre y representación la procuradora Dña. María Soledad Castañeda González en calidad de recurrente y en calidad de recurrido se persona la entidad mercantil Eon 98 S.L., representada por el procurador D. David Vaquero Gallego, bajo la dirección letrada de D. José María Andrés Cervera.

Ha sido ponente el Excmo. Sr. D. Francisco Javier Arroyo Fiestas.

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.

1. La entidad mercantil Eon 98, S.L., representada por el procurador D. David Vaquero Gallego y dirigida por el letrado D. José María Andrés Cervera, interpuso demanda de juicio verbal de desahucio contra Dña. Zulima y, alegando los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación, terminó suplicando al juzgado se dictara sentencia:

"Por la que considerando extinguido por expiración del plazo de duración el contrato de arrendamiento de fecha 18-12-2009 de la vivienda situada en la CALLE000 núm. NUM000, 47.195 Arroyo de la Encomienda (Valladolid) suscrito entre Eon 98 S.L. como arrendador y Dña. Zulima como arrendatario, condene a Dña. Zulima a que lo desaloje y deje libre, acordando igualmente la ejecución directa de la sentencia para proceder al lanzamiento

del demandado en la fecha y hora que se fije por el Juzgado, e imponiendo al demandado las costas del procedimiento".

2. Admitida a trámite la demanda, la demandada Dña. Zulima, representada por la procuradora Dña. Gloria Calderón Duque y bajo la dirección letrada de D. Agustín Jesús Bocos Muñoz ambos nombrados del turno de oficio, contestó a la misma y oponiendo los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación terminó suplicando al juzgado:

"Tenga por contestada la demanda y dicte sentencia desestimando la misma con imposición de las costas a la demandante".

3. Previos los trámites procesales correspondientes y práctica de la prueba propuesta por las partes y admitida, en el Juzgado de Primera Instancia número 9 de Valladolid se dictó sentencia, con fecha 7 de mayo de 2018, cuya parte dispositiva es como sigue:

"FALLO

Desestimo la demanda presentada por el procurador Sr. Vaquero Gallego en representación de la mercantil Eon 98, S.L., frente a Dña. Zulima, representada por la procuradora Sra. Calderón Duque, y en su virtud, debo de absolver y absuelvo a dicha demandada de la pretensión formulada contra la misma; todo ello con expresa imposición de costas procesales derivadas de esta instancia a la parte demandante".

Segundo.

Interpuesto recurso de apelación por la representación procesal de la parte demandante, la Sección 3.ª de la Audiencia Provincial de Valladolid dictó sentencia, con fecha 2 de abril de 2019, cuya parte dispositiva es como sigue:

"FALLAMOS:

Que estimando el recurso de apelación presentado por el procurador David Vaquero Gallego en nombre y representación de Eon 98, S.L. debemos revocar y revocamos la sentencia de fecha 7 de mayo de 2018 del Juzgado de Primera Instancia núm. 9 de Valladolid y acordamos que admitiendo la demanda, debemos declarar y declaramos la resolución del contrato de arrendamiento que liga a las partes, debiendo la demandada abandonar la vivienda en los plazos legales, procediéndose en otro caso a su lanzamiento, todo ello sin expresa condena en costas a ninguna de las partes".

Tercero.

1. Por Dña. Zulima se interpuso recurso de casación basado en el siguiente:

Motivo único. Infracción del art. 1255 del Código Civil y 9.1 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos; en relación con los arts. 1281, 1282 y 1285 del Código Civil.

La sentencia recurrida declara resuelto el contrato de arrendamiento de vivienda por considerar inválida la prórroga forzosa para el arrendador pactada expresamente por las partes en la disposición segunda del contrato del 18 de diciembre de 2009, infringiendo los preceptos referidos en cuanto consagran la libertad de pactos sobre la duración del arrendamiento y los principios de interpretación de los contratos.

Remitidas las actuaciones a la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo, por auto de fecha 8 de julio de 2020, se acordó admitir el recurso de casación interpuesto y dar traslado a la parte recurrida personada para que formalizara su oposición en el plazo de veinte días.

2. Admitido el recurso y evacuado el traslado conferido el procurador D. David Vaquero Gallego, en nombre y representación de la entidad Eon 98 S.L., 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 24 de febrero de 2021, en que tuvo lugar a través del sistema de videoconferencia habilitado por el Ministerio de Justicia.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. Antecedentes.

Eon 98 S.L., empresa que tiene por objeto la adquisición, tenencia, venta, explotación y arrendamiento de inmuebles, interpuso demanda contra Dña. Zulima, en ejercicio de una acción de desahucio por expiración de plazo, en relación con el contrato de arrendamiento con opción de compra de la vivienda sita en CALLE000, núm. NUM000, de Arroyo de la Encomienda, de Valladolid, suscrito el 18 de diciembre de 2009. Dos días antes de la firma del referido contrato, la vivienda había sido vendida por la Sra. Zulima (arrendataria) a Eon 98 S.L.

La estipulación 2.^a del contrato de arrendamiento tiene el siguiente contenido:

"Plazo de duración, se fija en 5 años. Llegada la fecha de terminación del contrato o cualquiera de sus prórrogas, el arrendatario podrá notificar al arrendador de forma fehaciente, al menos con un mes de antelación, su voluntad de no renovar dicho contrato; si esta comunicación no se produjera, el contrato se prorrogaría anualmente de forma automática. El arrendador no podrá rescindir unilateralmente este contrato de alquiler por ninguna causa o motivo, salvo que se lo autorice y esté de acuerdo el arrendatario".

Según la actora, transcurridos los cinco años de duración del contrato (18 de diciembre de 2014), este fue objeto de tática reconducción y, antes de la correspondiente al 18 de diciembre de 2017, se mandó requerimiento a la arrendataria, el 20 de mayo de 2017, por el que se comunicaba la voluntad de la arrendadora de no prorrogar el contrato.

La parte demandada sostuvo que el contrato está sometido a prórroga forzosa convencional, a favor del arrendatario, por lo que no puede ser rescindido unilateralmente por el arrendador. Advierte que la vivienda fue previamente vendida a la actora, con la intención de que la arrendataria se mantuviera en el uso y disfrute de la vivienda hasta que mejorara su situación económica, motivo por el que se pactó una opción de compra indefinida, durante toda la vida del contrato.

La opción de compra está regulada en la estipulación octava del contrato que, por lo que a la resolución de este procedimiento puede interesar, establece:

"Las partes acuerdan que, en cualquier momento de la vida del contrato y sus prórrogas, el arrendatario tendrá opción de comprar la vivienda objeto del mismo notificando fehacientemente al arrendador su decisión con un mes de antelación, no pudiendo este vender a terceros esta propiedad sin el consentimiento de la arrendataria.

"La futura compraventa se acuerda en los siguientes términos:

"a) Precio. Se fija en (sic) precio de venta en la cantidad de 188.000.€ (ciento ochenta y ocho mil euros) siempre y cuando la opción se ejecutara al año de la firma del contrato. Este precio se regulariza anualmente incrementando la cifra de 6.000.€ en la cantidad inicialmente indicada, de tal forma que, si la fecha de ejecución de la opción de compra se realizara transcurridos cinco años desde la fecha del contrato, el precio de la venta estará establecido en la cantidad de 212.000.€ (doscientos doce mil euros)".

La sentencia de primera instancia desestima la demanda. Entiende que la voluntad de someter el contrato a prórroga forzosa para el arrendador es clara, no solo si se atiende a la literalidad de la cláusula, sino al carácter profesional de la arrendadora y a los actos previos al contrato. Considera que el art. 10 LAU 1994 no resulta de aplicación, puesto que ha sido modificado por las partes. En consecuencia, el burofax remitido por la arrendadora, mediante el que se pone en conocimiento de la arrendataria su voluntad de no prorrogar el contrato, carece de efectos. Se remite a las STS de 31 de octubre de 2008, 10 de marzo de 2010, 18 de marzo de 2010 y 8 de septiembre de 2011, y las dos SSTS de 7 de julio de 2010 (414/10 y 415/10), que refuerzan la de 29 de diciembre de 2009.

Contra dicha resolución se interpuso recurso de apelación por la parte demandante, que fue resuelto por la sentencia de la Audiencia Provincial de Valladolid que constituye el objeto del presente recurso de casación. Dicha resolución estima el recurso de apelación interpuesto, y revoca la sentencia de instancia. Se hace hincapié en el sometimiento del contrato objeto de la litis a la LAU 1994, de la que destaca sus arts. 9 y 10. Parte de que la prórroga supone una excepción al principio general de la temporalidad de los arrendamientos, por lo que debe ser interpretada en sentido estricto. Asimismo, admite que la LAU consagra el principio de la autonomía de la voluntad en sede de duración del contrato, si bien se plantea dudas sobre sus límites: (i) Por lo que respecta a los contratos con pacto de duración indefinida, resulta contraria a la naturaleza del propio arriendo como cesión temporal de una cosa, por lo que dicho pacto carece de eficacia jurídica y debe aplicarse lo dispuesto en los arts. 9 y 10 LAU 1994; (ii) Considera que: "[...] la denuncia de la prórroga convencionalmente acordada solo producirá como efecto el fin de la aplicación de las prórrogas convencionales, pero en ningún caso impedirá la aplicación del régimen legal establecido y un pacto en tal sentido se tendría por no puesto al aplicar de manera directa el art. 6 de la LAU". Cita la sentencia de la Audiencia Provincial de la Rioja, Sección Primera, de 28 de septiembre de 2014, y la sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid, Sección Novena, de 30 de mayo de 2012; SAP Madrid, Sección Décima, de 22 de enero de 2010; y la STS de 9 de septiembre de 2009 (que cita asimismo el recurrente para justificar el interés casacional).

Contra dicha sentencia se interpuso recurso de casación por la parte demandada, Dña. Zulima.

Dicho procedimiento fue tramitado en atención a la materia, por lo que su acceso a la casación, a través del ordinal 3.º del art. 477.2 LEC, resulta adecuado.

El escrito de interposición del recurso de casación se articula en un único motivo, en el que se cita como norma infringida el art. 1255 CC y el 9.1 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (LAU), en relación con los arts. 1281, 1282 y 1285 CC.

Entiende la recurrente que la infracción se produce al considerar inválida la prórroga forzosa, pactada expresamente por las partes en la estipulación segunda del contrato, que prohíbe al arrendador rescindir unilateralmente el contrato, lo que se justifica por el contrato de opción de compra vinculado al arrendamiento, previsto en la estipulación octava, y por la venta de la vivienda por la arrendataria al arrendador, dos días antes del contrato locativo. Considera que, de esta forma, se desconoce la libertad de pactos, consagrado de manera genérica en el art. 1255 CC, y en el art. 9.1 LAU, sobre la duración del arrendamiento, y las normas de interpretación de los contratos, en lo que se refiere a la intención de los contratantes, plasmada en el sentido literal de sus cláusulas (art. 1281 CC), y en los actos de estos, coetáneos y posteriores al contrato (art. 1282 CC), además de que las cláusulas deben ser interpretadas de manera conjunta (art. 1285 CC).

Justifica el interés casacional en la oposición de la sentencia recurrida a la doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo, representada por las sentencias de esta sala núms. 582/2009, de 9 de septiembre, 444/2010, de 14 de julio, y 703/2012, de 14 de noviembre. Reconoce que las mismas se refieren a contratos de arrendamiento de locales de negocio, suscritos al amparo de la LAU de 1994, pero entiende que sus argumentos son extrapolables al arrendamiento de vivienda, al regirse ambos por la libertad de pactos. Asimismo, cita la STS 346/2011, de 30 de mayo, que se refiere al arrendamiento de vivienda, sometido a la normativa anterior a la vigente LAU, y que también considera extrapolable, ya que admite la prórroga forzosa cuando se ha pactado expresamente por las partes.

Además, justifica el interés casacional en la existencia de jurisprudencia contradictoria de las Audiencias Provinciales. Cita las siguientes sentencias en las que se considera válida la cláusula de prórroga forzosa en arrendamientos sometidos a la LAU 1994: SAP Cádiz, Sección Quinta, n.º 364/2011, de 3 de julio; SAP Madrid, Sección Decimocuarta, n.º 194/2015, de 18 de junio; y SAP Barcelona, Sección Cuarta, n.º 917/2018, de 18 de diciembre. Las dos primeras tienen por objeto arrendamientos de vivienda, y la última sentencia se refiere a un local de negocio. Las dos primeras, relativas a contratos de arrendamiento de vivienda, llegan a soluciones aparentemente iguales, pero con algún matiz, y siguiendo distinto criterio. Así, la Audiencia Provincial de Cádiz opta por la doctrina establecida en la STS, del pleno, 582/2009, de 9 de septiembre, por la que se aplica, de forma analógica, el art. 515 CC, relativo a la duración del usufructo, de tal forma que la duración máxima que cabe imponer al arrendador es de treinta años.

Segundo. Causas de inadmisibilidad.

Deben rechazarse:

1. Los preceptos citados están ligados entre si como lo evidencia la naturaleza compleja de la relación jurídica.
2. Se citan como contraste tanto sentencias del Tribunal Supremo como sentencias de las Audiencias Provinciales, que analizan supuestos que guardan relación con la cuestión debatida.

Tercero. Motivo único. Duración del contrato. Contrato complejo.

En la sentencia de la Audiencia Provincial se estima la acción de extinción del contrato de arrendamiento al entender que el contrato no puede tener duración indefinida en aplicación del art. 1543 del C. Civil.

Esta sala, ante la peculiaridad del contrato analizado, ha de declarar que nos encontramos ante un contrato de naturaleza compleja, que excede del ámbito de un arrendamiento típico, dado que la hoy arrendataria transmitió la propiedad del inmueble al actual propietario (demandante) dos días antes de que la sociedad ahora demandante le arrendase el inmueble con opción de compra y con una prórroga convencional que solo podía ser rescindida por la arrendataria.

Por tanto, no nos encontramos ante una mera prestación arrendaticia sino ante una relación negocial coligada (sentencia 14/2020, de 16 de enero y las que ella cita) que ha de analizarse como un todo y con prestaciones enlazadas bajo la mutua dependencia hasta el punto que constituyen una unidad funcional que no puede desarticularse so riesgo de alterar la voluntad de los contratantes, siendo ambos profesionales del sector (art. 1255 del C. Civil).

De lo expuesto se deduce que el haberse pactado la prórroga convencional al exclusivo criterio de la arrendataria no supone quebranto legal alguno, sino que constituye una facultad pactada con el arrendador dentro del marco de una previa venta al mismo del inmueble, y de la pendencia de una opción de compra que podría, en

su caso, ejercer la arrendataria sobre la vivienda que ya fue de su propiedad con anterioridad, pacto establecido entre profesionales del sector.

En base a ello debe estimarse el recurso de casación y asumiendo la instancia desestimar la demanda y confirmar íntegramente la sentencia de 7 de mayo de 2018 del juzgado de primera instancia núm. 9 de Valladolid (juicio verbal 21/2018).

Cuarto. Costas y depósito.

Estimado el recurso de casación no procede imponer a la recurrente las costas derivadas del mismo, con devolución del depósito constituido (arts. 394 y 398 LEC).

Se imponen a la parte apelante las costas de la segunda instancia.

FALLO

Por todo lo expuesto, en nombre del Rey y por la autoridad que le confiere la Constitución, esta sala ha decidido

1.º Estimar el recurso de casación interpuesto por Dña. Zulima contra sentencia de fecha 2 de abril de 2019 de la Audiencia Provincial de Valladolid, Sección 3.ª (apelación 478/2018).

2.º Casar la sentencia recurrida y asumiendo la instancia desestimar la demanda y confirmar íntegramente la sentencia de 7 de mayo de 2018 del Juzgado de Primera Instancia núm. 9 de Valladolid (Juicio verbal 21/2018).

3.º No procede imponer a la recurrente las costas de la casación, con devolución del depósito constituido (arts. 394 y 398 LEC).

Se imponen a la parte apelante las costas de la segunda instancia.

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

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

Así se acuerda y firma.

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.