

**BASE DE DATOS DE Norma DEF.-**

Referencia: NCJ065472

**TRIBUNAL SUPREMO**

Sentencia 184/2021, de 31 de marzo de 2021

Sala de lo Civil

Rec. n.º 1253/2020

**SUMARIO:****Contrato de arrendamiento. Tacita reconducción. Requisitos.**

Se plantea al tribunal una cuestión jurídica, relativa a las consecuencias que sobre la acción de desahucio de un contrato de arrendamiento sobre una vivienda y unos garajes, que son fincas independientes (y de dueños distintos), y cuyo plazo de duración ha expirado, tiene el hecho de que la declaración de oposición a la prórroga tácita del contrato la haga el adquirente, en pública subasta, de la vivienda, que no es el propietario de las plazas de garaje incluidas en el contrato de arrendamiento inicial.

El contrato de arrendamiento es esencialmente temporal sin posibilidad de ser indefinido y el Código Civil, señala que si se cumple el plazo, incluidas sus prórrogas, resulta de aplicación el régimen de la tácita reconducción del art. 1.566 CC. La tácita reconducción da lugar en realidad a un nuevo contrato de arrendamiento que se perfecciona por el consentimiento tácito de los contratantes. Por ser un contrato nuevo se extinguen las garantías y su plazo no es el mismo del contrato anterior (que ya se consumió), sino el establecido supletoriamente por el Código Civil.

El objeto de la controversia que ahora se plantea en casación consiste en determinar si en un arrendamiento de inmuebles con pluralidad de objetos (vivienda y plazas de garaje), en el que durante su vigencia se ha enajenado de forma separada la propiedad de la vivienda, puede el adquirente de ésta, que se ha subrogado en la posición del arrendador, de forma independiente del propietario de las plazas de garaje, enervar la tácita reconducción del art. 1.566 CC, manifestado su oposición a la renovación del contrato mediante el correspondiente requerimiento fehaciente dirigido a la arrendataria, respecto de la vivienda de su propiedad, según defiende la recurrente, o bien si para provocar aquel efecto enervante es precisa la concurrencia también de la manifestación de la oposición a la tácita reconducción por parte de los propietarios de las plazas de garaje.

Se señala que en el caso de la tácita reconducción de un contrato único sobre una pluralidad de objetos, es necesario que la voluntad presunta favorable sea predicable de la totalidad de los potenciales arrendadores. Es decir, si se pretende, como es nuestro caso, que queden vinculados por la obligación de ceder el uso, en calidad de arrendadores (art. 1.546 CC) los diferentes propietarios de dos inmuebles diferenciados, vivienda y garaje, será necesario que se pueda afirmar la aquiescencia, al menos tácita, de ambos. De este modo, si cualquier de ellos se opone no se producirá la tácita reconducción.

En este caso no estamos en presencia de un supuesto de resolución de contrato, sino de oposición a su tácita reconducción, figura en la que se produce el nacimiento de un nuevo contrato que, para existir, requiere el consentimiento de los nuevos propietarios, como titulares del poder de disposición sobre la vivienda, por tanto queda extinguido el contrato de arrendamiento de vivienda y no existe tácita reconducción.

**PRECEPTOS:**

Código Civil, arts. 1.125, 1.261, 1.543, 1.546, 1.566, 1.569, 1.577 y 1.581.  
Ley 29/1994 (LAU), arts. 4.2, 9 y 10.

**PONENTE:**

*Don Juan María Díaz Fraile.*

Magistrados:

Don IGNACIO SANCHO GARGALLO  
Don RAFAEL SARAZA JIMENA  
Don PEDRO JOSE VELA TORRES  
Don JUAN MARIA DIAZ FRAILE

**TRIBUNAL SUPREMO**

Sala de lo Civil

Sentencia núm. 184/2021

Fecha de sentencia: 31/03/2021

Tipo de procedimiento: CASACIÓN

Número del procedimiento: 1253/2020

Fallo/Acuerdo:

Fecha de Votación y Fallo: 24/03/2021

Ponente: Excmo. Sr. D. Juan María Díaz Fraile

Procedencia: AUD.PROVINCIAL SECCION N. 10

Letrada de la Administración de Justicia: Ilma. Sra. Dña. M<sup>a</sup> Teresa Rodríguez Valls

Transcrito por: COT

Nota:

CASACIÓN núm.: 1253/2020

Ponente: Excmo. Sr. D. Juan María Díaz Fraile

Letrada de la Administración de Justicia: Ilma. Sra. Dña. M<sup>a</sup> Teresa Rodríguez Valls

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

Sentencia núm. 184/2021

Excmos. Sres.

D. Ignacio Sancho Gargallo

D. Rafael Sarazá Jimena

D. Pedro José Vela Torres

D. Juan María Díaz Fraile

En Madrid, a 31 de marzo de 2021.

Esta sala ha visto el recurso de casación respecto de la sentencia 19/2020, de 15 de enero, dictada en grado de apelación por la Sección Décima de la Audiencia Provincial de Madrid, como consecuencia de autos de juicio verbal n.º 1009/2018 del Juzgado de Primera Instancia n.º 13 de Madrid, sobre desahucio.

Es parte recurrente D.<sup>a</sup> Rosario y D. Sabina, representado por la procuradora D.<sup>a</sup> Virginia Sánchez de León Herencia y bajo la dirección letrada de D. Guillermo Aguiillaume Gandasegui.

Es parte recurrida D. Gabino, representada por la procuradora D.<sup>a</sup> Olga Rodríguez Herranz y bajo la dirección letrada de D. Rafael Cabrero Acosta.

Ha sido ponente el Excmo. Sr. D. Juan María Díaz Fraile.

**ANTECEDENTES DE HECHO****Primero. Tramitación en primera instancia.**

1. La procuradora D.<sup>a</sup> Virginia Sánchez de León Herencia, en nombre y representación de D.<sup>a</sup> Rosario y D. Sabina, interpuso demanda de juicio verbal de desahucio contra D. Gabino, en la que solicitaba se dictara sentencia por la que:

"[...] considerando extinguido por expiración del plazo de duración del contrato de arrendamiento de fecha 1 de agosto de 1998 de la vivienda situada en la CALLE000 nº NUM000, 28008 de Madrid, y condene a D. Gabino a que lo desaloje y deje libre el referido inmueble, acordando igualmente la ejecución directa de la sentencia para proceder al lanzamiento de la parte demandada en la fecha y hora que se fije por el Juzgado, e imponiendo a la demandada las costas del procedimiento".

2. La demanda fue presentada el 25 de septiembre de 2018 y, repartida al Juzgado de Primera Instancia n.º 13 de Madrid, fue registrada con el n.º 1.009/2018. Una vez fue admitida a trámite, se procedió al emplazamiento de la parte demandada.

3. La procuradora D.<sup>a</sup> Olga Rodríguez Herranz, en representación de D. Gabino, contestó a la demanda, solicitando su desestimación y la expresa condena en costas a la parte actora.

4. Tras seguirse los trámites correspondientes, la Magistrado-juez del Juzgado de Primera Instancia n.º 13 de Madrid dictó sentencia 125/2019, de 3 de junio, con la siguiente parte dispositiva:

"1) Declaro extinguido el contrato de arrendamiento de fecha 1 de agosto de 1998 con respecto a la vivienda sita en la CALLE000 nº NUM000. de Madrid y anejos, que existía entre la actora y la demandada por expiración del plazo, y consecuentemente, declaro haber lugar al desahucio de la demandada de la vivienda descrita, apercibiéndole de que si no la desaloja dentro del término legal, será lanzado de ella y a su costa el próximo día 10/06/2019 a las 10,30 horas

"2) Condeno a D. Gabino al pago de las costas de este juicio".

**Segundo. Tramitación en segunda instancia.**

1. La sentencia de primera instancia fue recurrida en apelación por la representación de D. Gabino. La representación de D.<sup>a</sup> Rosario y D. Sabina se opuso al recurso.

2. La resolución de este recurso correspondió a la Sección Décima de la Audiencia Provincial de Madrid, que lo tramitó con el número de rollo 798/2019 y tras seguir los correspondientes trámites dictó sentencia 19/2020, de 15 de enero, cuyo fallo dispone:

"Que, con estimación del recurso de apelación interpuesto por la representación de D. Gabino frente a la sentencia dictada de fecha 3 de junio de 2019 por la Ilma. Magistrada-Juez del Juzgado de 1ª Instancia n° 13 de Madrid en los autos a que el presente Rollo se contrae, debemos revocar y revocamos la resolución indicada en el sentido de desestimar la demanda, absolviendo al demandado de las pretensiones de la demanda contra él entablada, sin hacer expresa imposición de las costas procesales causadas en primera instancia ni en esta alzada".

**Tercero. Interposición y tramitación del recurso de casación**

1. La procuradora D.<sup>a</sup> Virginia Sánchez de León Herencia, en representación de D.<sup>a</sup> Rosario y D. Sabina. Los motivos del recurso de casación fueron:

"PRIMERO. Infracción del art. 1566, en relación con los arts. 1.581 (párrafo segundo) y 1.569.1º, del C.Civ., y de la Jurisprudencia que los interpreta, de acuerdo con los cuales "la tácita reconducción da lugar a un nuevo contrato que precisa de la aquiescencia del arrendador", por lo que, en un arrendamiento en el que son varios los arrendadores que se pretende que continúen cediendo de la posesión, la oposición de cualquiera de ellos ha de impedir la tácita reconducción; Jurisprudencia que se infringe por la Sentencia impugnada al someter a tal requerimiento de oposición a la tácita reconducción al mismo régimen jurídico que la resolución de un contrato que continúa en vigor, lo que le conduce a exigir la voluntad de todos los nuevos propietarios para finalizar el arrendamiento [interés casacional por oposición a la doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo].

" SEGUNDO. Infracción de los arts. 1.543 y 1.581 del C.Civ. (párrafo primero), en relación con los arts. 9 y 10 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, en cuanto que determinan que el contrato de arrendamiento debe tener una duración determinada, en conexión con la Jurisprudencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo que señala que la duración determinada es una "característica esencial" del contrato de arrendamiento; Jurisprudencia que se infringe por la Sentencia recurrida al dejar sometida la duración del contrato a una doble condición resolutoria (voluntad del arrendatario o del propietario de las plazas de garaje), sin posibilidad de predeterminar el momento de su finalización [Cauce casacional por oposición a la doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo]".

2. Las actuaciones fueron remitidas por la Audiencia Provincial a esta Sala, y las partes fueron emplazadas para comparecer ante ella. Una vez recibidas las actuaciones en esta Sala y personadas ante la misma las partes por medio de los procuradores mencionados en el encabezamiento, se dictó auto de fecha 14 de octubre de 2020, que admitió el recurso y acordó dar traslado a la parte recurrida personada para que formalizara su oposición.

3. D. Gabino se opuso al recurso.

4. Al no solicitarse por todas las partes la celebración de vista pública, se señaló para votación y fallo el día 24 de marzo de 2021, en que ha tenido lugar.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

### Primero. Resumen de antecedentes

1. Para la resolución del presente recurso resultan relevantes los siguientes antecedentes de hecho acreditados en la instancia.

i) El 1 de agosto de 1998, D. Gabino, demandado y ahora recurrido, suscribió, como arrendatario, un contrato de arrendamiento de la vivienda sita en la CALLE000 nº NUM000, de Madrid y de unas plazas de garaje sitas en el mismo edificio; el contrato se concertó con la mercantil "Veraum Trama,S.L.", entonces propietaria de dichos inmuebles.

ii) El 12 de agosto de 2016, los Sres. Rosario Sabina, demandantes y ahora recurrentes, adquirieron la propiedad de la vivienda (no de las plazas de garaje) en una subasta celebrada por la Agencia Tributaria.

iii) El 4 de enero de 2017, los demandantes formalizaron un acta de requerimiento, previo al desahucio, dirigido a los demandados "para que en el plazo de quince días a contar desde la notificación desalojen la indicada vivienda y hagan entrega de las llaves del mismo en la Notaría". La sentencia de apelación añade que "el mismo tenor literal se contiene en el acta de requerimiento formalizada el 31 de enero de 2017 (...). Pese a lo manifestado en la audiencia previa, la comunicación remitida el 28 de junio de 2018 se refiere también únicamente a la vivienda (...) y la dirige el letrado de los actores al demandado como propietarios de la vivienda NUM000 de la CALLE000 de Madrid, aunque se hace referencia al vencimiento del contrato de arrendamiento de 1 de agosto de 1998, se envía el requerimiento "a efectos de que no se produzca la tácita reconducción establecida en el art. 1.566 del Código Civil ni prórroga alguna" [...]"

En dichas comunicaciones no se hace referencia a los garajes objeto del arrendamiento.

2. Después de las citadas actuaciones, los Sres. Rosario Sabina interpusieron demanda en la que ejercitaron una acción de desahucio por expiración del término contractual, en la que solicitaron sentencia en la que se declarase "extinguido por expiración del plazo de duración del contrato de arrendamiento de fecha 1 de agosto de 1998 de la vivienda situada en la CALLE000 nº NUM000", y se condene a D. Gabino a que desaloje y deje libre el referido inmueble, acordando igualmente la ejecución directa de la sentencia para proceder al lanzamiento de la parte demandada.

El demandado se opuso a la demanda con base en que el contrato de arrendamiento cuya resolución se pretende no tiene por objeto únicamente la vivienda propiedad de los actores, sino también unas plazas de garaje propiedad de terceros, lo que, al ser indivisible el contrato de arrendamiento, impide que se resuelva parcialmente.

3. El juzgado de primera instancia estimó íntegramente la demanda y declaró extinguido el contrato de arrendamiento de 1 de agosto de 1998 respecto de la vivienda y de los anejos por expiración del plazo y, en consecuencia, declaró haber lugar al desahucio de la demandada de la citada vivienda. En su fundamentación razonó que: (i) el demandado únicamente opone la imposibilidad de resolver el contrato por ser los demandantes propietarios de la vivienda arrendada en el contrato, pero no de las plazas de garaje y trastero anejos, que también se alquilan; (ii) la división de la propiedad del objeto arrendado, derivada de la venta en subasta de la vivienda, configura una situación contractual en la que la posición de la parte arrendadora es ocupada por los dos titulares

que, por tanto, constituyen una situación de comunidad sobre los derechos derivados de la relación arrendaticia; (iii) esta situación no hace inaplicable el criterio general ( STS 20/12/89) de que un comunero pueda solicitar la extinción de un arrendamiento, siempre que beneficie a la comunidad; (iv) en el caso se trata de un arrendamiento del año 1998, del que no consta el abono de las rentas ni la cuantía actual de las mismas (lo que fácilmente podía haber acreditado el demandado) en el que "se hace patente lo provechoso para la comunidad arrendadora de la extinción de un alquiler antieconómico"; (v) la situación de indivisibilidad implica que sólo sería precisa la actuación conjunta de los arrendadores para la realización de actos que pudieran perjudicar su derecho ( art. 1139 CC), y en este caso la desaparición del vínculo arrendaticio, por sus características, no puede reputarse perjudicial para la propiedad; (vi) el demandante cuenta con legitimación activa para pedir por sí solo la extinción del arrendamiento en su completa extensión objetiva, sin perjuicio de que el desalojo se circunscriba a la vivienda de su propiedad; (vii) a lo anterior no es óbice la STS 26 de noviembre de 2014, referida a la resolución parcial de un contrato de arrendamiento de varios locales en el que el arrendador era único, supuesto distinto al de la litis, en el que se resuelve el contrato totalmente, y no una parte del mismo, sin perjuicio de que quien ejercita la acción sea uno de los comuneros de la comunidad arrendadora; (viii) la parte actora ha acreditado la expiración del plazo arrendaticio, lo que provoca la finalización del contrato de arrendamiento dada su voluntad de no prorrogarlo en los plazos establecidos en los arts. 9 y 10 LAU.

4. Recurrida la sentencia de primera instancia por el demandado, la Audiencia estimó la apelación y desestimó la demanda. En su apelación los demandados habían alegado incongruencia extra petita, pues tanto en el requerimiento previo como en la demanda los actores habían solicitado el desahucio exclusivamente respecto de la vivienda, sin mencionar los garajes. La Audiencia basó su decisión en el siguiente razonamiento:

"cuando en un documento las partes contratan por un mismo precio o renta una pluralidad de cosas, como en el contrato de arrendamiento cuya resolución se pretende, su naturaleza es de un solo contrato con los mismos sujetos, objeto y causa, que debe resolverse como un todo, sin que pueda resolverse sólo uno de los objetos ante un desahucio, según establece la sentencia del Tribunal Supremo de 26 de noviembre de 2014, mencionada en la sentencia apelada y que, no obstante, no aplica. En el supuesto objeto del recurso, los actores solo pueden ejercitar la acción de desahucio del inmueble del que son propietarios y el contrato de arrendamiento cuya resolución se pretende en la demanda tiene varios objetos, la vivienda de su propiedad y los garajes propiedad de un tercero ajeno al procedimiento, según la referida sentencia del Tribunal Supremo, no puede solicitarse la resolución parcial del contrato y los actores no pueden pedir el desahucio y consiguiente desalojo de los inmuebles de los que no son propietarios".

**Segundo. Recurso de casación. Formulación de los motivos primero y segundo. Admisibilidad. Resolución conjunta.**

1. Planteamiento. El primer motivo, formulado por la vía del interés casacional por oposición a la jurisprudencia de esta sala, denuncia la infracción de los arts. 1566, en relación con los arts. 1.581, párrafo segundo, y 1.569.1º CC, "de acuerdo con los cuales "la tácita reconducción da lugar a un nuevo contrato que precisa de la aquiescencia del arrendador", por lo que, en un arrendamiento en el que son varios los arrendadores que se pretende que continúen cediendo la posesión, la oposición de cualquiera de ellos ha de impedir la tácita reconducción; jurisprudencia que se infringe por la sentencia impugnada al someter a tal requerimiento de oposición a la tácita reconducción al mismo régimen jurídico que la resolución de un contrato que continúa en vigor, lo que le conduce a exigir la voluntad de todos los nuevos propietarios para finalizar el arrendamiento".

2. En su desarrollo, en primer lugar, los recurrentes precisan que nos encontramos en el contexto normativo del Código civil porque el contrato del caso se celebró en 1998, conforme a la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994, redacción original (en adelante LAU), de modo que, de conformidad con lo dispuesto en los arts. 9 y 10 de dicho texto legal, se había cumplido el máximo de duración del contrato de ocho años, por lo que la situación arrendaticia vigente a la fecha de la adquisición de la vivienda era la de la tácita reconducción del Código Civil, a la cual se opusieron. Después, citan como jurisprudencia infringida la contenida en las sentencias de esta Sala Primera 530/2018, de 26 de septiembre, 764/2013, de 5 de diciembre y 20 de septiembre de 1991, jurisprudencia de la que, a su juicio, se colige que para que la tácita reconducción surta efectos como un nuevo contrato hace falta el consentimiento tácito de todos los que hayan de quedar obligados por el mismo ( art. 1.261 CC). Si se pretende, como es nuestro caso, que queden vinculados por la obligación de ceder el uso, en calidad de arrendadores ( art. 1.546 CC) los diferentes propietarios de dos inmuebles diferenciados, vivienda y garaje, será necesario que se pueda afirmar la aquiescencia, al menos tácita, de ambos. De este modo, si cualquier de ellos se opone no se producirá la tácita reconducción. A continuación, en el recurso se explica por qué no sería aplicable al caso la doctrina contenida en la sentencia 687/2014, de 26 de noviembre, en la que se basa la Audiencia: la ratio decidendi de esa sentencia se apoyaba en la interpretación de lo pactado en el contrato allí litigioso, lo que no permite generalizar sus conclusiones más allá del caso concreto. Finalmente, se alega que en este caso no estamos en

presencia de un supuesto de resolución de contrato, sino de oposición a su tácita reconducción, figura en la que se produce el nacimiento de un nuevo contrato que, para existir, requiere el consentimiento de los nuevos propietarios, como titulares del poder de disposición sobre la vivienda.

3. El segundo motivo, interpuesto también por el mismo cauce del interés casacional, se funda en la infracción de los arts. 1.543 y 1.581 CC, párrafo primero, en relación con los arts. 9 y 10 LAU, "en conexión con la jurisprudencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo que señala que la duración determinada es una "característica esencial" del contrato de arrendamiento; jurisprudencia que se infringe por la sentencia recurrida al dejar sometida la duración del contrato a una doble condición resolutoria (voluntad del arrendatario o del propietario de las plazas de garaje), sin posibilidad de predeterminar el momento de su finalización".

4. En su desarrollo se cita como jurisprudencia infringida la reflejada en las sentencias de esta sala 820/2009, de 18 de diciembre, 1053/2008, de 25 de noviembre, de 7 de junio de 1979 y de 21 de mayo de 1958, de las que resulta el carácter esencial del tiempo determinado en los contratos de arrendamiento. Jurisprudencia que considera infringida porque, de acuerdo con la solución que da al caso la Audiencia Provincial, se produce el efecto de que el contrato pasa a tener una duración indeterminada. Argumento que razona así:

"[el contrato] durará lo que quieran el arrendatario o bien otra de las partes, propietaria de un bien diferente, cuando se reconozca a sí misma como arrendadora (si es que lo llega a hacer) y si decide después oponerse a la tácita reconducción (si es que lo decide), y de ahí la vulneración del carácter esencial del elemento temporal del contrato. Se sustituye la duración por tiempo determinado, por duración indefinida sometida a una doble condición resolutoria. Debe señalarse incidentalmente que la opción (b) es a día de hoy imposible, dado que el propietario de las plazas de garaje no era ni siquiera concededor del contrato de arrendamiento, por lo que mucho menos podía reconocerlo, y al parecer ha planteado un desahucio por precario contra los usuarios. En todo caso, lo esencial es que el concurso de su voluntad para que finalice el contrato es un suceso incierto".

5. Admisibilidad. En su oposición, la parte recurrida alega la inadmisibilidad del recurso por falta de acreditación del interés casacional.

Este óbice a la admisibilidad del recurso no puede ser estimado por cuanto que el recurso cumple todas las exigencias necesarias para su admisión: identifica las infracciones legales, desarrolla cómo y por qué se han producido, y expresa cuál es el interés casacional que permite el acceso al recurso de casación, mencionando las sentencias de esta sala cuya doctrina jurisprudencial es infringida. En definitiva, se plantea al tribunal una cuestión jurídica, relativa a las consecuencias que sobre la acción de desahucio de un contrato de arrendamiento sobre una vivienda y unos garajes, que son fincas independientes, y cuyo plazo de duración ha expirado, tiene el hecho de que la declaración de oposición a la prórroga tácita del contrato la haga el adquirente, en pública subasta, de la vivienda, que no es el propietario de las plazas de garaje incluidas en el contrato de arrendamiento inicial.

Como señala la sentencia 2/2017, de 17 de enero:

"[...] tampoco deberá ser inadmitido un recurso que, al margen de elementos formales irrelevantes, o en todo caso secundarios, plantee con la suficiente claridad un problema jurídico sustantivo que presente, desde un análisis razonable y objetivo, interés casacional. Como declara la sentencia de esta Sala núm. 439/2013, de 25 de junio, puede ser suficiente para pasar el test de admisibilidad y permitir el examen de fondo de la cuestión, la correcta identificación de determinados problemas jurídicos, la exposición aun indiciaria de cómo ve la parte recurrente el interés casacional y una exposición adecuada que deje de manifiesto la consistencia de las razones de fondo".

En el mismo sentido nos hemos pronunciado en las sentencias 351/2015, de 15 de junio; 550/2015, de 13 de octubre; 577/2015, de 5 de noviembre; 188/2016, de 18 de marzo; 331/2016, de 19 de mayo; 667/2016, de 14 de noviembre; 579/2016, de 30 de septiembre; 727/2016, de 19 de diciembre; 2/2017, de 10 de enero; 243/2019, de 24 de abril y 146/2020, de 2 de marzo, entre otras.

Tampoco puede acogerse favorablemente como causa de inadmisibilidad la alegación de que los argumentos basados en la falta de concurrencia de los requisitos de la tácita reconducción constituyen una cuestión nueva introducida ahora por primera vez en el debate. Ese tema estuvo presente desde la etapa previa al inicio del procedimiento, al formularse el requerimiento de desalojo conforme al art. 1566 CC, precepto sobre el que se argumentó tanto en la contestación a la demanda, como en el recurso de apelación.

6. Resolución conjunta. Dada la estrecha relación jurídica y lógica que existe entre ambos motivos, en los que subyace una misma cuestión jurídica, los resolveremos conjuntamente.

Procede la estimación del recurso por las razones que exponemos a continuación.

**Tercero.** *Decisión de la sala. La duración temporal esencialmente limitada del arrendamiento. La tácita reconducción da lugar a un nuevo contrato de arrendamiento que requiere el consentimiento presunto de todas las partes.*

1. Delimitación del objeto de la controversia. En la demanda de que trae causa este recurso se ejerció una acción de desahucio por expiración del término de un contrato de arrendamiento suscrito el 1 de agosto de 1998. La demandada opone la indivisibilidad del contrato que se concertó unitariamente sobre una vivienda y unas plazas de garaje, por lo que entiende que no cabe su "resolución" parcial. El objeto de la controversia que ahora se plantea en casación consiste en determinar si en un arrendamiento de inmuebles con pluralidad de objetos (vivienda y plazas de garaje), en el que durante su vigencia se ha enajenado de forma separada la propiedad de la vivienda, puede el adquirente de ésta, que se ha subrogado en la posición del arrendador, de forma independiente del propietario de las plazas de garaje, enervar la tácita reconducción del art. 1566 CC, manifestado su oposición a la renovación del contrato mediante el correspondiente requerimiento fehaciente dirigido a la arrendataria, respecto de la vivienda de su propiedad, según defiende la recurrente, o bien si para provocar aquel efecto enervante es precisa la concurrencia también de la manifestación de la oposición a la tácita reconducción por parte de los propietarios de las plazas de garaje, según resulta de la sentencia impugnada.

**2. La duración temporal esencialmente limitada del arrendamiento.**

El art. 1.543 CC define el contrato de arrendamiento de cosas como aquél por el que una de las partes se obliga a dar a la otra "el goce o uso de una cosa por tiempo determinado y precio cierto". De este precepto ha deducido la jurisprudencia su naturaleza temporal o por tiempo limitado, "porque de entenderlo ilimitado o indefinido, representaría la transmisión para siempre del uso que se cede, desmembrándolo del dominio, por lo que la delimitación del plazo es esencial en este negocio jurídico" (sentencia de 21 de mayo de 1958).

El plazo de vigencia del contrato de arrendamiento se podrá fijar, como señaló esta sala en aquella sentencia, de acuerdo con la regla general del art. 1.125 CC, bien fijando un período cierto y determinado, bien refiriendo el término de la vigencia del contrato a un acontecimiento futuro, pero que necesariamente haya de suceder. El carácter esencialmente temporal del arrendamiento determina que el Código civil, para el caso de que los contratantes omitan la fijación del plazo, establezca supletoriamente la norma que ha de integrar y completar la autorregulación contractual, para lo que el art. 1.581 CC establece las reglas que han de regir en tal supuesto. La conclusión que se extrae de ello es que el contrato de arrendamiento no puede ser indefinido. Como declaró la citada sentencia de 21 de mayo de 1958: "por naturaleza, por Ley y por la doctrina jurisprudencial, el término indefinido es incompatible con el concepto de arrendamiento".

3. Esta doctrina jurisprudencial se ha reiterado y mantenido invariable a lo largo del tiempo. Así, la sentencia de 7 de junio de 1979, al referirse al derecho que el art. 1.569.4º CC reconoce al arrendador para desahuciar judicialmente al arrendatario cuando ha expirado el término convencional fijado para la duración del arrendamiento, parte de que "de no ser así se infringiría el artículo 1.543 del mismo, pues según éste la cesión arrendaticia ha de ser por tiempo determinado, ya que ello supondría imponer al arrendador la duración indefinida del arrendamiento, lo que es contrario a la naturaleza de éste".

La sentencia 1053/2008, de 25 de noviembre, declaró que "la expresión "duración del contrato por tiempo indefinido" constituye un concepto contrario al arrendamiento, que se caracteriza por su naturaleza temporal, y siempre ha sido considerado nulo por la jurisprudencia (por todas, STS de 26 de febrero de 1992)". Y por ello rechazó la tesis de la recurrente en el sentido de que la indefinición temporal del contrato equivalía a una especie de prórroga forzosa por su sola voluntad, porque sería necesario que este pacto de prórroga forzosa constase con toda claridad y sin duda alguna.

4. En la sentencia 820/2009, de 18 de diciembre, relativa a un arrendamiento sometido al régimen del Real Decreto Ley 2/1985, de 30 de abril, esta Sala Primera insistió en la esencialidad del carácter temporal del arrendamiento, sujeto a la libertad de pactos y con posibilidad de fijar contractualmente un régimen de prórrogas, por voluntad de las partes, sin renovación automática:

"esta Sala ha tenido ya ocasión de reiterar (entre otras, en STS de 25 de noviembre de 2008 y 10 de junio de 2009), que la temporalidad es una característica esencial del contrato de arrendamiento, por lo que la validez de este negocio jurídico es incompatible con el establecimiento de una duración indefinida".

"En los contratos de arrendamiento celebrados bajo la vigencia del Real Decreto Ley 2/1985, es necesario que el pacto de prórroga forzosa conste con toda claridad y sin ninguna duda; una de las novedades más importantes introducidas por el Real Decreto Ley 2/1985, respecto de la legislación arrendaticia anterior, fue precisamente la supresión del régimen de prórroga forzosa, para imperar desde su entrada en vigor, el 9 de mayo de 1985, una plena libertad a la hora de determinar la duración del contrato de arrendamiento urbano, con la desaparición, por tanto, de la renovación temporal automática, que, por imperativo legal, regulaba el artículo 57 de la Ley de

Arrendamientos Urbanos de 1964, lo que lógicamente no impide que en virtud del principio de libertad contractual, consagrado en el artículo 1255 del Código Civil, las partes se sometan al referido régimen".

**5.** La Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, partiendo de ese carácter temporal del arrendamiento y de la regla general de libertad de pactos, estableció ciertos límites a esta libertad, y fijó una duración mínima y un régimen de prórroga forzosa para los arrendamientos sujetos a su ámbito de aplicación en sus arts. 9 y 10. Estos preceptos han sido modificados hasta en cinco ocasiones con posterioridad a su entrada en vigor. En su redacción originaria, que es la aplicable al caso por razón de la fecha de celebración del contrato, preveía un régimen conforme al cual: (i) la duración del arrendamiento sería la libremente pactada; (ii) si la duración fuere inferior a cinco años, llegado el día de su vencimiento, el contrato se prorrogará por plazos anuales hasta alcanzar una duración mínima de cinco años, salvo que el arrendatario manifestara con treinta días de antelación su voluntad de no renovarlo, o cuando en el propio contrato se hubiera hecho constar la necesidad para el arrendador de ocupar la vivienda arrendada antes del transcurso de cinco años para destinarla a vivienda permanente para sí; (iii) si llegada la fecha de vencimiento del contrato, transcurridos como mínimo cinco años de duración, ninguna de las partes hubiese notificado a la otra, con un mes de antelación, su voluntad de no renovarlo, el contrato se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta un máximo de tres años más, salvo que el arrendatario manifieste, con una antelación de un mes, su voluntad de no renovar el contrato; (iv) en caso de que en el contrato no se haya señalado su plazo de duración o cuando éste sea indeterminado, se entenderán celebrados por un año, sin perjuicio del derecho de prórroga anual para el arrendatario.

Además, en virtud de la supletoriedad del Código civil ( art. 4.2 LAU), una vez finalizado el plazo de vigencia del arrendamiento, incluidas sus prórrogas, resulta de aplicación el régimen de la tácita reconducción del art. 1566 CC.

**6.** En el caso objeto de la litis ha quedado establecido en la instancia que el plazo de duración del contrato, con sus prórrogas, ha finalizado. La cuestión controvertida se centra en si la comunicación remitida por los actuales propietarios de la vivienda al arrendatario en el que le comunicaban su voluntad de no continuar con la relación arrendaticia y le requerían para desalojar la vivienda produce o no el efecto enervante de la tácita reconducción conforme al art. 1.566 CC.

**7.** La tácita reconducción del art. 1566 CC : su naturaleza jurídica y efectos. Doctrina jurisprudencial. Dispone el art. 1566 CC que:

"Si al terminar el contrato, permanece el arrendatario disfrutando quince días de la cosa arrendada con aquiescencia del arrendador, se entiende que hay tácita reconducción por el tiempo que establecen los artículos 1.577 y 1.581, a menos que haya precedido requerimiento".

A su vez, el art. 1.581 CC, al que se remite el anterior, prescribe:

"Si no se hubiese fijado plazo al arrendamiento, se entiende hecho por años cuando se ha fijado un alquiler anual, por meses cuando es mensual, por días cuando es diario.

"En todo caso cesa el arrendamiento, sin necesidad de requerimiento especial, cumplido el término".

Como hemos declarado en la sentencia 530/2018, de 26 de septiembre, la tácita reconducción a que se refiere este precepto "da lugar en realidad a un nuevo contrato de arrendamiento que se perfecciona por el consentimiento tácito de los contratantes". Este consentimiento se entiende producido por la permanencia del arrendatario en el disfrute de la cosa arrendada por el término de quince días una vez finalizada la vigencia temporal del contrato, con la aquiescencia del arrendador que deja pasar dicho plazo desde la extinción sin requerir al arrendatario a fin de que proceda a la devolución de la posesión del inmueble.

En la misma sentencia 530/2018, de 26 de septiembre, precisamos que:

"se entiende que el citado artículo 1566 CC da por concluso el contrato primitivo de arrendamiento ("si al terminar el contrato", dice textualmente) y por nacido otro en el que se mantienen los pactos que rigieron la anterior relación contractual, salvo el plazo de duración que lógicamente no ha de coincidir -salvo casos especiales- con el inicialmente previsto que, sin duda, podría resultar excesivamente largo para tenerlo en cuenta en un pacto de carácter tácito".

**8.** Por tanto, la tácita reconducción no provoca una prórroga o ampliación del plazo del mismo contrato anterior. Éste finalizó una vez cumplido el término de su duración "sin necesidad de requerimiento especial" ( art. 1581-II CC). La tácita reconducción, en caso de producirse, da lugar a un nuevo contrato, a un nuevo arrendamiento, integrado, como todo contrato, por su propio consentimiento, objeto y causa ( art. 1261 CC). Por ser un contrato

nuevo se extinguen las garantías y su plazo no es el mismo del contrato anterior (que ya se consumió), sino el establecido supletoriamente por el Código en virtud de la remisión que el art. 1566 CC hace al 1581. Este recurso a la supletoriedad resulta preciso pues en la tácita reconducción el consentimiento de las partes es un consentimiento presunto derivado, por el lado del arrendatario, de su permanencia en el disfrute de la cosa arrendada durante quince días y, del lado del arrendador, de su aquiescencia a dicha situación, aquiescencia presunta que puede desvirtuarse mediante el correspondiente requerimiento.

Así lo afirmamos en también en la sentencia 764/2013, de 5 de diciembre:

"La tácita reconducción se presenta ante el contrato de arrendamiento de plazo indefinido o -como es el caso presente- que se termina el plazo pactado y continúa la relación arrendaticia. El arrendamiento es un contrato temporal por esencia y no es lo mismo indefinido que perpetuo. [...].

"Norma que se basa en la presunta voluntad de las partes y no es el mismo contrato que se prorroga, sino otro nuevo (se extinguen garantías: artículo 1567) y el plazo no es el mismo, sino uno nuevo (fijado por el artículo 1581)".

**9.** En el caso de la litis, la sentencia de primera instancia ha entendido que el plazo de duración del contrato expiró y los nuevos propietarios, que se subrogaron en la posición del arrendador inicial, manifestaron su voluntad de poner término a la relación arrendaticia por medio del requerimiento previsto en el art. 1566 CC. Sobre esa base, razona que al desvincularse la propiedad de la vivienda y de los garajes arrendados como consecuencia de la enajenación de la primera surgió una comunidad en la posición jurídica de la arrendadora, que, en aplicación de las reglas generales de la comunidad de bienes y derechos y de las reglas sobre las obligaciones indivisibles ( art. 1139 CC), supone que los demandantes estaban legitimados para pedir la resolución total del contrato, sin perjuicio de limitar la solicitud del desalojo a la vivienda. La Audiencia, por su parte, consideró que lo solicitado en la demanda fue la resolución parcial del contrato, al carecer los demandantes de título para pedir la resolución del contrato también respecto de las plazas de garaje, de las que aquellos no son dueños. Y al apreciar que no es admisible la resolución parcial de un contrato de arrendamiento que recae sobre varios bienes pero que tiene carácter unitario (es un solo contrato), aplica el criterio de la sentencia de esta sala 687/2014, de 26 de noviembre.

**10.** Al resolver de esta forma, la Audiencia ha errado en la calificación jurídica del supuesto de hecho, al estimar que nos encontramos ante un supuesto de resolución del contrato, y no de extinción de la relación arrendaticia por expiración del término de su duración y de una eventual tácita reconducción. En consecuencia, ha infringido por inaplicación la jurisprudencia de esta sala que se denuncia en el recurso. En el presente caso no estamos ante la hipótesis de un incumplimiento por el arrendatario de las obligaciones resultantes del contrato, que faculte al arrendador que cumple la suyas a exigir el cumplimiento o a promover la resolución del contrato, de acuerdo con los dispuesto en los arts. 27 LAU y 1.124 CC, sino ante la concurrencia de una causa de extinción del contrato por expiración del plazo de su vigencia ( arts. 9, 10 y 28 LAU).

La diferencia entre uno y otro supuesto en este caso es esencial pues cambia el marco de la discusión. No se trata de dilucidar si cabe o no una resolución parcial de un contrato de arrendamiento único con varios objetos (que es lo que negó la sentencia 687/2014, de 26 de noviembre, y que aquí es inaplicable por no encontrarnos ante un caso de resolución), de forma que para provocar dicho efecto resolutorio la facultad de promover la resolución deba ser ejercitada por los propietarios de todos los bienes arrendados, sino de decidir si para que, una vez extinguido el contrato de arrendamiento inicial ( ex arts. 9, 10 y 24 LAU y 1.581-II CC), surja un nuevo contrato en virtud de la tácita reconducción, la voluntad presunta favorable a la existencia de ese nuevo contrato debe proceder de todos los que tengan la libre disposición de las cosas cuyo disfrute en régimen de arrendamiento se pretenda. Formulado en otros términos: si para desvirtuar el consentimiento presunto a esa nueva relación arrendaticia, conforme al art. 1566 CC, es necesario que el requerimiento del art. 1566 CC sea realizado por todos aquellos. La respuesta es negativa.

**11.** Como hemos dicho, la tácita reconducción no provoca una prórroga o ampliación del plazo del mismo contrato anterior, pues, en caso de producirse, da lugar a un nuevo contrato, a un nuevo arrendamiento, lo que requiere, como requisito esencial, la concurrencia de la voluntad de las partes que consientan en obligarse sobre la cosa y la causa que han de constituir el contrato ( arts. 1254, 1261 y 1262 CC). Una cosa es que el Código civil fije un criterio de interpretación legal de la voluntad presunta de las partes, a fin de suplir la omisión de unas declaraciones expresas de voluntad, mediante la figura de la tácita reconducción, y otra distinta es desnaturalizar el carácter contractual de la relación jurídica que nace de esa tácita reconducción, admitiendo la existencia de un nuevo contrato que vincule a una de las partes, en este caso a los propietarios de la vivienda, no sólo sin su consentimiento, sino aun en contra de su voluntad expresa.

La solución es, por tanto, la inversa al caso de la resolución por incumplimiento de un contrato único de arrendamiento de objeto plural, en el que la facultad resolutoria, salvo que otra cosa resulte de la interpretación del contrato, requiere su ejercicio conjunto por la totalidad de los propietarios de las cosas arrendadas de forma unitaria.

En el caso de la tácita reconducción de un contrato único sobre una pluralidad de objetos, es necesario que la voluntad presunta favorable sea predicable de la totalidad de los potenciales arrendadores. Lo contrario implicaría someter de forma forzosa al propietario disconforme a un nuevo vínculo contractual, contrariando no sólo los preceptos y jurisprudencia que se citan en los motivos del recurso, sino incluso la misma naturaleza esencialmente voluntaria de los contratos ( arts. 1254 CC y 31.3 CE), y la interdicción general de que la validez y cumplimiento de los contratos puedan dejarse al arbitrio de uno de los contratantes ( art. 1256 CC).

Además, la interpretación de la Audiencia, como acertadamente se señala en el segundo motivo del recurso, daría lugar a una violación de la proscripción legal a la duración temporalmente indefinida del nuevo arrendamiento, pues el nuevo vínculo nacería genéticamente desvinculado de cualquier constricción temporal, más allá de los límites fijados por el art. 1.581 CC, pues la extinción de la nueva relación arrendaticia no podría producirse por el vencimiento del plazo presunto fijado en este precepto (en función de que se haya establecido, en el contrato inicial, un alquiler anual, mensual o diario; cfr. sentencia 530/2018, de 26 de septiembre), sino que su extinción dependería de un suceso futuro e incierto, ajeno a la voluntad de los demandantes, como sería la concurrente voluntad contraria y expresamente manifestada de los propietarios de las plazas de garaje. Dado que este evento es incierto no solo en el cuándo sino también en si llegará o no a acaecer ( "dies incertus an et quando"), las obligaciones sometidas al mismo no son obligaciones a plazo, sino condicionales ( art. 1.125 CC), lo que contradice la naturaleza jurídica esencialmente temporal de los arrendamientos, reiteradamente afirmada por la jurisprudencia.

**12.** En consecuencia, el recurso debe ser estimado y revocada la sentencia de la Audiencia. Y al asumir la instancia, por los mismos argumentos expresados, desestimamos el recurso de apelación y confirmamos el fallo de la sentencia de primera instancia, que estimó íntegramente la demanda.

#### **Cuarto. Costas y depósito**

**1.** No procede hacer expresa imposición de las costas del recurso de casación que ha sido estimado, de conformidad con los artículos 394 y 398, ambos de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Respecto de las costas del recurso de apelación, que ha sido desestimado, procede su imposición al apelante.

**2.** Procédase a la devolución del depósito constituido de conformidad con la disposición adicional 15ª, apartado 8, de la Ley Orgánica del Poder Judicial.

### **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 D.ª Rosario y D. Sabina contra la sentencia n.º 19/2020, de 15 de enero, dictada por la Sección Décima de la Audiencia Provincial de Madrid, en el recurso de apelación núm. 798/2019, que casamos y anulamos.

2.º Desestimar el recurso de apelación interpuesto por D. Gabino contra la sentencia núm. 125/2019, de 3 de junio, dictada por el Juzgado de Primera Instancia núm. 13 de Madrid, en el procedimiento de juicio verbal núm. 1009/2018, que confirmamos, sin perjuicio de lo que proceda acordar, en caso de concurrir los requisitos legales para ello, en la ejecución de la sentencia en aplicación del art. 1 del Real Decreto-ley 37/2020, de 22 de diciembre.

3.º No imponer las costas del recurso de casación. Las del recurso de apelación se imponen a la apelante.

4.º Devolver al recurrente el depósito constituido para interponer el recurso.

Líbrese a la mencionada Audiencia la certificación correspondiente con devolución de los autos y rollo de apelación remitidos.

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.