

Sección nº 13 de la Audiencia Provincial de Barcelona. Civil

Calle Roger de Flor, 62-68, pl. 1 - Barcelona - C.P.: 08013

TEL.: 935673532

FAX: 935673531

EMAIL:aps13.barcelona@xij.gencat.cat

N.I.G.: 0801942120208012668

Recurso de apelación 772/2020 -2

Materia: Juicio verbal:extinción plazo arrendamiento

Órgano de origen:Juzgado de Primera Instancia nº 34 de Barcelona

Procedimiento de origen:Juicio verbal (Desahucio por expirac.legal/contract del plazo art. 250.1.1) 90/2020

Entidad bancaria BANCO SANTANDER:

Para ingresos en caja. Concepto: 0659000012077220

Pagos por transferencia bancaria: IBAN ES55 0049 3569 9200 0500 1274.

Beneficiario: Sección nº 13 de la Audiencia Provincial de Barcelona. Civil

Concepto: 0659000012077220

Parte recurrente/Solicitante: Palmira

Procurador/a: Judith Carreras Monfort

Abogado/a: Rafael Alarcón López

Parte recurrida: Bienvenido

Procurador/a: Margarita Ribas Iglesias

Abogado/a: Xavier Tayadella Prat

SENTENCIA Nº 488/2021

Magistrados:

Juan Bautista Cremades Morant M dels Angels Gomis Masque Fernando Utrillas
Carbonell Maria del Pilar

Ledesma Ibañez

Barcelona, 15 de julio de 2021

Ponente: Juan Bautista Cremades Morant

Ir arriba

ANTECEDENTES DE HECHO:

Primero. En fecha 3 de noviembre de 2020 se han recibido los autos de Juicio verbal (Desahucio por expirac.legal/contract del plazo art. 250.1.1) 90/2020 remitidos por Juzgado de Primera Instancia nº 34 de Barcelona a fin de resolver el recurso de apelación interpuesto por e/la Procurador/a Judith Carreras Monfort, en nombre y representación de Palmira contra Sentencia - 17/09/2020 y en el que consta como parte apelada el/la Procurador/a Margarita Ribas Iglesias, en nombre y representación de Bienvenido.

Segundo. El contenido del fallo de la Sentencia contra la que se ha interpuesto el recurso es el siguiente: "Que debo DESESTIMAR y DESESTIMO la demanda interpuesta por la representación procesal de Dña. Palmira , frente a D. Bienvenido , y en su virtud, acuerdo desestimar las pretensiones de la demanda, sin imposición de costas." Tercero. El recurso se admitió y se tramitó conforme a la normativa procesal para este tipo de recursos.

Se señaló fecha para la celebración de la deliberación, votación y fallo que ha tenido lugar el 14/07/2021.

Cuarto. En la tramitación de este procedimiento se han observado las normas procesales esenciales aplicables al caso.

Se designó ponente al Magistrado Juan Bautista Cremades Morant.

Ir arriba

FUNDAMENTOS DE DERECHO:

PRIMERO. Por D^a Palmira se insta la extinción del contrato de arrendamiento de 4.1.1990 sobre la vivienda sita en DIRECCION000 , NUM000 de LHospitalet de Llobregat (de cuya vivienda es copropietaria), frente a D. Bienvenido , por expiración del término contractual, al amparo de la DT 1^a LAU 94 en relación con el RDL 2/85, a cuya pretensión se acumula la reclamación de "las cantidades que venzan a partir de la presentación de la demanda" (sic). A dicha pretensión se opuso el demandado, alegando (1) falta de legitimación activa (al no constar el consentimiento del resto de copropietarios), (2) no procede la extinción, en tanto que el contrato está sujeto a la prórroga forzosa (lo que deriva de la interpretación de la voluntad de las partes).

La sentencia de instancia desestima la demanda, en base a que el contrato es "contradictorio" considerando que fue voluntad de las partes "mantener el alquiler de forma indefinida con las prórrogas obligatorias" (sic) excluyéndose por el modelo de impreso del contrato empleado, sin declaración sobre las costas causadas.

Frente a dicha resolución se alza la actora, reiterando los argumentos y pretensión iniciales.

SEGUNDO. Conviene partir de una serie de hechos básicos, en los cuales se hallan contestes las partes o se consideran suficientemente acreditados: 1) la

realidad del contrato de arrendamiento aducido en apoyo de la demanda, del que merecen destacar los siguientes extremos: a) Es de fecha 4.1.1990, posterior a la entrada en vigor del RDL 2/85; b) se contrata por "tiempo indefinido-prorrogable" y una renta anual de 420.000 pts., mensual de 35.000 pts., acomodable conforme al IPC; c) la primera de las condiciones anexas, impresa, establece que "al amparo de lo dispuesto en el art. 9º del RDL de 30.4.1985, el presente contrato queda expresamente excluido de la prórroga forzosa establecida en la LAU" 2) Por burofax, recibido por el arrendatario, de 13.5.2019, el letrado del arrendador comunicó al arrendatario la expiración del contrato en 4.1.2020 y la "voluntad irrevocable de la propiedad de no continuar con el arriendo", a lo que se opuso el arrendatario (por el mismo conducto) en base a que se pactó "por plazo indefinido" (sic) quedando sujeto a la prórroga forzosa.

TERCERO. Ciertamente, en el presente caso deben tenerse en cuenta los siguientes extremos: a) los contratos de arrendamiento celebrados con posterioridad al 9.5.1985 y antes del 1.1.1995 que sigan vigentes en esa fecha, de conformidad con lo dispuesto en la D.T. 1ª. de la LAU 29/94, se regirán por el TRLAU 1964 y por el art. 9 del RDL 2/85, regulando éste su duración, por tanto, durarán el tiempo libremente pactado, no existiendo prórroga forzosa ex art. 57 TRLAU, a menos que se pacte expresamente. Concluido el período pactado, si el arrendatario continúa en la ocupación, resultará de aplicación el art. 1581 en relación con el art.

1566 CC, y podrá producirse la tácita reconducción, rigiéndose el arrendamiento renovado por las normas de la LAU 29/94.

Como única diferencia entre contratos de vivienda y de local, la DT1º.1 prevé para los primeros, una vez finalizado el plazo contractual, una tácita reconducción por un plazo de 3 años, sin perjuicio de la facultad de no renovación del art. 9. Transcurridos estos tres años operará la tácita reconducción de acuerdo con los arts.

1566 y 1581 CC.

b) Tras un período inicial de confusión tanto en la doctrina como en la jurisprudencia acerca de la interpretación y alcance del art. 9 del R.D. Ley 2/85, se consolidó la postura jurisprudencial que consideraba que los contratos de arrendamiento sometidos a la legislación especial de arrendamientos urbanos concluidos con posterioridad a la entrada en vigor de dicha norma se encontraban excluidos del beneficio de la prórroga forzosa, salvo que las partes contratantes pacten la sumisión a la misma, bien constando ésta expresamente en el contrato bien porque resulte que fue tal la intención de las partes, de tal manera que, en caso de que tal sumisión sea implícita, ésta deberá deducirse de actos inequívocos y concluyentes. Así pues, es preciso determinar cuál fue la voluntad de las partes al concluir el contrato, a través de la interpretación de éste. Dicho criterio fue avalado por el TS en sentencia de 22.6.2009, reiterando la de 25.11.2008, en el sentido de que la temporalidad es una característica esencial del contrato de arrendamiento, por lo que su validez es incompatible con el

establecimiento de una duración "indefinida" o con expresiones similares ("por años"), y sin que quepa reconducir tales expresiones a un supuesto de prórroga forzosa, cuyo pacto, siendo posterior al 9.5.1985, debería constar con toda claridad y sin ninguna duda; indefinido o por años, no puede significar más que - lógicamente, por aquella temporalidad - no definido, a "definir" con la expresa previsión que (si no se ha fijado el término, o se ha establecido por "años" o "meses",...), establece el art. 1981 CC, es decir será como se ha fijado el alquiler (anual, mensual,...) de manera que transcurrido dicho plazo, solo puede continuar por tácita reconducción, salvo denuncia ex art.

1566. En el mismo sentido las SSTs 22.7.2008, 31.10.2008, 25.11.2008, 22.6.2009, 18.12.2009, 29.12.2009, 10.3.2010, 18.3.2010, 7.7.2010 (SS. núm. 415/10), 11.7.2011.

En este sentido la STS 19 de Febrero de 2016 (remitiéndose a la sentencia núm. 204/2013, de 20 marzo) establece que la fijación de una duración ilimitada no comporta la intención de quedar sometido a una prórroga forzosa. La expresión "tiempo indefinido" consignada en el contrato de arrendamiento no es equivalente al acogimiento del régimen de prórroga forzosa de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964, por no ser términos equivalentes y por exigirse para su acogimiento una deducción inequívoca del articulado del contrato.

c) Sentado que la intemporalidad que supone el hecho de dejar exclusivamente a voluntad del arrendatario, de modo indefinido, el tiempo durante el que habrá de usar la cosa arrendada, conculca la propia naturaleza del contrato al ser fijada por las propias partes contratantes - lo que determina que la cláusula que así lo establece no puede desplegar sus íntegros efectos en la forma convenida - tampoco puede aceptarse que ello deba equivaler a una absoluta falta de previsión contractual que pudiera reclamar la directa aplicación de lo establecido en el artículo 1581 CC y ni siquiera la consideración de que el plazo de duración sería de un año, dejando entonces al arrendador la facultad de extinción a la finalización del primer año y posteriores (STS 9-9-2009) d) Si la cuestión es dudosa hay que entender que no existe tal sometimiento. Las recientes sentencias de fecha 7.7.2010 (núms. 414/10 y 415/10) van aún más allá y, reforzando la STS de 29.12.2009, la 415/10, citando a esta última, afirma "aunque desapareció el sistema de prórroga forzosa, nada impide, según la misma sentencia, que, "si las partes así lo acuerdan y en virtud del principio de libertad contractual consagrado en el artículo 1255 del Código Civil, los arrendamientos posteriores a la entrada en vigor del Real Decreto Ley 2/1985 puedan someterse al régimen de prórroga forzosa establecido en el artículo 57 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964". Pero, en tal caso, continúa la misma sentencia, "es necesario que exista un acuerdo expreso de sometimiento", ya que, "en caso contrario, hay que estar a la norma general, a saber, la duración del contrato por el tiempo convenido". Y concluye: "el referido acuerdo, en general, debe existir en el contrato explícitamente, aunque cabe deducir la existencia de sometimiento del arrendador a la prórroga de modo implícito, que no tácito, de los propios términos del contrato, pero, aún en estos

casos, es decir, sin que exista una cláusula específica, la deducción de duración indefinida debe ser clara y terminante"".

En fin, en la STS 7.7.2010 se reitera como doctrina jurisprudencial que la existencia de cláusulas oscuras en contratos de arrendamiento celebrados una vez se produjo la entrada en vigor del Real Decreto Ley 2/1985 no permite considerar que existe pacto expreso de sometimiento al régimen de prórroga forzosa regulado en el Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964."

CUARTO. Dicho lo cual, la Sala comparte la interpretación del contrato de 1990 efectuada en la instancia, en el sentido de que la voluntad de los contratantes era someter el arrendamiento al régimen de prórroga forzosa (STS, 30-5-2011) y aunque los contratos posteriores al RDL 2/1985 pueden pactar prórroga forzosa mediante acuerdo expreso, existen datos que permiten declarar que la voluntad de las partes fue la de someterse a tal régimen (STS, 26-4-2011); cierto que se pacta por "tiempo indefinido", pero se añade algo más, "prórrogable" ("indefinido prorrogable"), lo cual, más que contradictorio con la cláusula de exclusión impresa en un "documento modelo de contrato de la época", hace que, pactado expresamente a mano, claramente ("sin dudas") la deja sin efecto, de forma que lo que se pacta es un tiempo vinculado a la prórroga, lo cual no supone "perpetuidad" sino sujeción a un periodo cierto condicionado a las causas de resolución legalmente previstas y al cumplimiento de las obligaciones que a cada parte contratante compete, en un sistema que el propio legislador ha respetado y que toma como referencia la unidad del contrato de arrendamiento y la consideración de la totalidad de los derechos y obligaciones que las partes voluntariamente asumieron desde la diversa posición que una y otra tienen dada la particular naturaleza del mismo.

Ha de tenerse presente que el arrendador original falleció en 26.4.2018 (doc. 1 dda) y nunca les comunicó nada, que hasta ahora ha durado desde unos 30 años, y que, aunque consta impresa la acomodación de la renta (cláusula 13ª), se pacta expresamente (aunque ya constaba impresa), a mano (cláusula 26)

QUINTO. Consecuentemente, con desestimación del recurso, procede la confirmación de la sentencia recurrida, aunque a efectos de imposición de costas, pudieron existir - atendido el debate expuesto - dudas de derecho sobre la cuestión debatida que justifica la no declaración especial al respecto.

Ir arriba

FALLO:

QUE desestimando el recurso de apelación formulado por Dª Palmira contra la sentencia dictada en los autos de que este rollo dimana, confirmamos dicha resolución, sin declaración especial sobre las costas causadas en esta alzada.

Modo de impugnación: recurso de CASACIÓN en los supuestos del art. 477.2 LEC y recurso extraordinario POR INFRACCIÓN PROCESAL (regla 1.3 de la DF 16ª LEC) ante el Tribunal Supremo (art.466 LEC) siempre que se cumplan los requisitos legales y jurisprudencialmente establecidos.

También puede interponerse recurso de casación en relación con el Derecho Civil Catalán en los supuestos del art. 3 de la Llei 4/2012, del 5 de març, del recurs de cassació en matèria de dret civil a Catalunya.