

RESUMEN

El TS desestima el recurso de casación dirigido contra la sentencia que confirmó la desestimación de la demanda, en la que el actor cedió en arrendamiento al padre de la demandada un apartamento por un plazo de cinco años, y se convino que, en caso de que ninguna de las partes preavisara con un mes de antelación a la fecha de terminación del contrato, éste se renovaría por un año más hasta que se produjera el preaviso, resultando que el demandante preavisó fehacientemente a la demandada con más de un mes de antelación para que entregara la vivienda arrendada, pero la entrega no tuvo lugar. Señala la Sala que las partes decidieron dar a la nueva situación arrendaticia el mismo sistema de gobierno de la primitiva locación, y, aunque cambiaron el objeto, lo sometieron a idéntico régimen del que tenían verbalmente concertado, de modo que la parte demandada conserva el derecho a la prórroga forzosa en el arrendamiento de vivienda que le concedía el art. 57 L AU 1964, toda vez que en el último contrato celebrado no aparece una renuncia expresa a la misma por el arrendatario, ni cabe considerar que la mera sustitución de la planta arrendada, verificada a solicitud y conveniencia del propio arrendador, ha de entenderse como un acto de esa naturaleza.

-NORMATIVA ESTUDIADA

D 4104/1964 de 24 diciembre 1964. TR Ley de Arrendamientos Urbanos art.57

RD de 24 julio 1889. Año 1889. Código Civil art.1203, art.1204, art.1281

+ÍNDICE

+CLASIFICACIÓN POR CONCEPTOS JURÍDICOS

+FICHA TÉCNICA

En la Villa de Madrid, a doce de marzo de dos mil nueve.

Visto por la Sala Primera del Tribunal Supremo, constituida por los Magistrados indicados al margen, el presente recurso de casación interpuesto por D. José Luis, que no ha comparecido ante este Tribunal, contra la sentencia dictada en fecha 21 de febrero de 2001, por la Sección Octava de la Audiencia Provincial de Cádiz, en el rollo de apelación núm. 444/2000 EDJ2001/4982 , dimanante de juicio de cognición seguidos con el núm. 43/2000 ante el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción núm. 2 de Arcos de la Frontera.

No ha comparecido ante este Tribunal la parte recurrida.

ANTECEDENTES

DE

HECHO

PRIMERO.- 1º.- D. José Luis, promovió demanda de juicio de cognición, sobre resolución de contrato de arrendamiento, turnada al Juzgado de Primera Instancia núm. 2 de Arcos de la Frontera, contra Dª Leticia, en la que, tras alegar los hechos y fundamentos de derecho que estimó de aplicación, suplicó al Juzgado: " (...) Dikte sentencia que declare que el contrato de arrendamiento situado en esta Ciudad en CALLE000 núm.000 planta núm.001, otorgado en fecha 1 de enero de 1991 por D. José Luis a favor

de D. Álvaro, en el que se ha subrogado su hija D^a Leticia, quedó extinguido en fecha 31 de diciembre de 1999 por expiración del plazo contractual, condenando a D^a Leticia a desalojarlo y a pagar las costas procesales".

2º.- Admitida a trámite la demanda y emplazada la demandada, el Procurador D. José María Sevilla Ramírez, en nombre y representación de D^a Leticia, se opuso a la misma, y, suplicó al Juzgado: " (...) Por contestada la demanda en tiempo y forma, tenga por formulada la oposición aducida, y dándole a los autos el curso legal, dicte sentencia por la que desestime la demanda en base a las alegaciones realizadas en el cuerpo del presente escrito, absolviendo a mi mandante de la misma y condenando a la actora al pago de las costas de este juicio".

3º.- El Juzgado de Primera Instancia núm. 2 de Arcos de la Frontera dictó sentencia, en fecha 18 de julio de 2000, cuya parte dispositiva dice literalmente: "Que desestimando la demanda interpuesta por D. José Luis, absuelvo a D^a Leticia de todo pedimento de la demanda, con la condena en costas del demandante".

4º.- Apelada la sentencia de primera instancia, y, sustanciada la alzada la Sección Octava de la Audiencia Provincial de Cádiz, en fecha 21 de febrero de 2001, cuyo fallo se transcribe textualmente: "Que desestimando el recurso de apelación interpuesto por D. José Luis contra la sentencia dictada el día 18 de julio de dos mil por el Sr. Juez de Primera Instancia e Instrucción núm. 2 de los de Arcos de la Frontera en el Juicio de Cognición 43/00, confirmamos íntegramente la misma, imponiendo a la parte apelante el pago de las costas causadas en esta alzada.

SEGUNDO.- 1º.- Por la representación procesal de D. José Luis se ha interpuesto recurso de casación contra la sentencia dictada, en fecha 21 de febrero de 2001, por la Audiencia Provincial de Cádiz (Sección 8^a) EDJ2001/4982 .

2º.- Motivos del recurso de casación por interés casacional. Con cobertura en el artículo 477.2-3º de la Ley de Enjuiciamiento Civil EDL2000/77463 :

1º) Por infracción de los artículos 1281.1 y 1204 del Código Civil EDL 1889/1 ▼ y artículo 9 del Real Decreto-Ley 2/1985 de 30 de abril EDL1985/8350 . Sentencias que pongan de manifiesto la doctrina jurisprudencial contradictoria en que se funde el interés casacional que se alegue, en cuanto a la prevalencia de la interpretación literal de los contratos, contenida en las SSTs de 2 de septiembre de 1996 EDJ1996/5734 , 20 de febrero de 1997 EDJ1997/1244 , 27 de diciembre de 1996 EDJ1996/9019 , 24 de diciembre de 1996, 23 de diciembre de 1996, 1 de julio de 1996, 28 de julio de 1995, 7 de julio de 1995, 2 de julio de 1993, 22 de marzo de 1993, 10 de mayo de 1991. Doctrina jurisprudencial sobre la novación tácita fundada en la incompatibilidad de obligaciones contenida en las SSTs de 16 de febrero de 1983 y 6 de julio de 1989. Jurisprudencia contradictoria: STS de 17 de marzo de 1992; SAP Zaragoza, de 18 de septiembre de 1992, SAP Valencia, de 19 de abril de 1995; SAP Baleares, de 11 de febrero de 1999; SAP Baleares, de 13 de octubre de 1994; SAP Sevilla, de 21 de julio de 1992; SAP Cádiz de 21 de mayo de 1992; SAP Zaragoza, de 22 de marzo de 1993 y SAP Cádiz de 20 de febrero de 1995, y, terminó suplicando a la Sala: "Tenga por presentado este escrito de interposición de recurso de casación, con certificación de la sentencia impugnada, y con fotocopia del texto de las sentencias que se aducen como fundamento del interés casacional, se sirva admitirlo y remitir los autos al Tribunal Supremo".

3º.- Por Providencia de la Audiencia, de fecha 28 de abril de 2001, se acordó la remisión de los autos originales a esta Sala Primera del Tribunal Supremo, habiéndose notificado la misma a los Procuradores personados de las partes.

4º.- La Sala dictó auto de fecha 1 de febrero de 2005, cuya parte dispositiva dice literalmente:

"1.- Admitir el recurso de casación interpuesto por la representación procesal de D. José Luis contra la sentencia dictada, en fecha 21 de febrero de 2001, por la Audiencia Provincial de Cádiz (Sección 8^a), en el rollo de apelación núm. 444/2000, dimanante de los autos de cognición núm. 43/2000, del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción núm. 2 de Arcos de la Frontera.

2.- Y, queden los presentes autos pendientes de señalamiento del día y hora para la celebración de la vista, o, en su caso, para la votación y fallo del recurso de casación.

TERCERO.- La Sala señaló para votación y fallo del presente recurso, el día 12 de febrero de 2009, en que tuvo lugar.

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. Román García Varela.

FUNDAMENTOS

DE

DERECHO

PRIMERO.- D. José Luis demandó por los trámites del juicio de cognición a D^a Leticia, e interesó las peticiones que se detallan en el antecedente de hecho primero de esta sentencia. El escrito inicial se apoya en que, el 1 de enero de 1991, el actor cedió en arrendamiento a D. Álvaro, padre de la demandada, un

apartamento sito en la localidad de Arcos de la Frontera, CALLE000, núm.000, planta núm.001, por un plazo de cinco años, y se convino que, en caso de que ninguna de las partes preavisara con un mes de antelación a la fecha de terminación del contrato, éste se renovaría por un año más hasta que se produjera el preaviso con anterioridad al menos al 31 de diciembre de cada año; en 22 de febrero de 1999, D^a Leticia notificó al demandante el fallecimiento de su padre y su subrogación en el contrato de arrendamiento; el 4 de noviembre de 1999, el demandante preavisó fehacientemente a la demandada con más de un mes de antelación para que el día 31 de diciembre de 1999 entregara la vivienda arrendada, lo que no se ha efectuado.

En la contestación a la demanda, se expone que D. José Luis y D. Álvaro, en enero de 1991, acordaron modificar el contrato de arrendamiento verbal que les unía en el sentido de que éste ocuparía la primera planta del edificio, en vez de la planta baja, como lo hacía desde más de 50 años, dado que el primero la necesitaba para ampliar su negocio, sin que ello supusiera la existencia de una nueva relación arrendaticia, ni siquiera que dicho documento tuviera el carácter de un nuevo contrato de arrendamiento para sustituir al existente entre las partes, y así se ha hecho saber al hoy actor, tanto en su día por el padre de la demandada y por la misma, como por el Juzgador que previamente ha tenido conocimiento de estos hechos.

El Juzgado rechazó la demanda y su sentencia fue confirmada íntegramente por la de la Audiencia, al considerar que no ha existido novación extintiva del primer contrato.

D. José Luis ha interpuesto recurso de casación contra la sentencia de segunda instancia, con cobertura en el artículo 477.2 3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil EDL2000/77463 , que ha sido admitido por Auto de esta Sala de 1 de febrero de 2005, al haberse justificado el presupuesto de recurribilidad previsto en el precepto citado y concurrir los requisitos exigidos en los artículos 479.1 y 4 y 481 de dicha Ley EDL 2000/77463 ▼ , sin que se haya advertido causa legal de inadmisión.

SEGUNDO.- El único motivo del recurso acusa la infracción de los artículos 1281 del Código Civil EDL1889/1 , con referencia a la prevalencia de la interpretación literal de los contratos, 1204 del mismo ordenamiento EDL1889/1 , sobre la existencia de novación tácita fundada en la incompatibilidad de obligaciones, y 9 del Real Decreto Ley 2/1985, de 30 de abril EDL1985/8350 , con indicación a que los contratos de arrendamiento de viviendas o locales de negocio celebrados a partir de la entrada en vigor de este Decreto Ley tendrán la duración que libremente estipulen las partes contratantes, sin que les sea aplicada forzosamente el régimen de prórroga establecido por el artículo 57 de la Ley de Arrendamientos Urbanos , Texto Refundido aprobado por Decreto 4104/1964, de 24 de diciembre EDL1964/62 ; en el motivo se señalan como SSTS contradictorias a la posición de la sentencia de instancia, respecto a la interpretación literal de los contratos, las de 2 de septiembre de 1996, 20 de febrero de 1997 EDJ1997/724 , 27 de diciembre de 1996, 24 de diciembre de 1996, 23 de diciembre de 1996, 1 de julio de 1996, 28 de julio de 1995, 7 de julio de 1995, 7 de julio de 1995, 2 de julio de 1993, 22 de marzo de 1993 y 10 de mayo de 1991; con mención a la novación tácita fundada en la incompatibilidad de obligaciones, las SSTS de 16 de febrero de 1983, 6 de julio de 1989 EDJ1989/6898 y 27 de diciembre de 1980; y como doctrina jurisprudencial contradictoria, la STS de 17 de marzo de 1992 EDJ1992/2604 . El motivo se desestima.

La sentencia recurrida contiene textualmente la siguiente argumentación: "Se formula el recurso de apelación que ahora analizamos en entender la parte recurrente que el Juzgador ha errado a la hora de valorar el contrato de arrendamiento de enero de 1991, que el Juzgador ha considerado que es una continuación del contrato verbal de al menos 1967, entendiendo el recurrente que son dos contratos distintos. Lo primero que debemos tener en cuenta es que lo establecido por la Audiencia Provincial en su sentencia de 22 de octubre de 1999 en nada resuelve este tema, puesto que en aquella ocasión no tuvo para su análisis el contrato escrito que sí se ha aportado al presente procedimiento. Y el segundo punto a tener en cuenta es que, tal y como reconoció el hoy apelante en su confesión en el juicio de cognición 228/97 y en concreto al contestar la posición tercera, el arrendamiento era anterior al año 1991 y lo que ocurrió en tal fecha es que necesitando la planta baja el arrendador convino cambiar por la primera planta el arrendamiento, el cual mantuvo sus cláusulas en total igualdad a las hasta entonces existentes. Aun no siendo la vivienda arrendada la misma, pero siendo prácticamente idénticas las cláusulas pactadas, es de aplicación la doctrina sentada por el Tribunal Supremo en sus sentencias de 2 de octubre de 1998 EDJ1998/25075 , de 27 de febrero de 1965, de 23 de julio de 1991 EDJ1991/8231 y de 4 de marzo de 1994 EDJ1994/1991 al señalar que la novación operada no puede tener sino el contenido propio de la novación modificativa dada la incompatibilidad de la extintiva con el derecho de prórroga del arrendatario.

En definitiva en el caso de autos lo que se ha producido con el contrato escrito de 1991 es simplemente una novación modificativa del inicial verbal de 1967 y al ser sólo eso, al no producirse su extinción en momento alguno, pues como resulta del art. 1204 del C. Civil EDL1889/1 ello sólo es posible bien porque se pacte terminantemente o bien porque la antigua y la nueva obligación sean del todo incompatibles,

supuestos ambos que no se aprecian en esta causa, sigue conservando el demandado el derecho a la prórroga forzosa que le reconocía la legislación de 1964 en su art. 57 EDL1964/62 , eso sí, con las especialidades que le son aplicables en virtud de la hoy vigente LAU EDL1994/18384 . No podemos considerar que la firma del contrato de 1991 suponga una renuncia del arrendatario a su derecho de prórroga, pues no existe en el contrato escrito una manifestación expresa de renuncia por parte del arrendatario ni se puede entender que una simple modificación de la planta arrendada en tanto y en cuanto se hace a solicitud y conveniencia del arrendador, en una relación arrendaticia de amplia duración y con una regulación convencional inalterada pueda aceptarse como acto concluyente de renuncia no siendo posible declarar la existencia de novación extintiva, que es objeto de interpretación restrictiva, en virtud sólo de presunciones. Como estableció la sentencia de 18 de marzo de 1992 EDJ1992/2652 , recaída en recurso referente a un contrato de arrendamientos urbanos, el concepto de novación es objeto de interpretación restrictiva por la doctrina de esta Sala y nunca se presume, de tal manera que no puede declararse en virtud de sólo presunciones por muy razonables que se presenten éstas (sentencias de 24 de febrero de 1964, 11 de febrero de 1965, 2 de junio de 1968 y 25 de enero de 1991).

Es claro como dice por todas las S. de 2 de abril de 1996, que el derecho de prórroga, que el art. 6 de la derogada LAU EDL1964/62 considera irrenunciable, puede ser objeto de renuncia una vez incorporado al patrimonio del arrendatario, es decir, que esa irrenunciabilidad sólo es aplicable al momento inicial, de contrato. Pero, en cualquier caso esa renuncia, en la medida que implica una dejación de un derecho tan importante cual es el de seguir ocupando la vivienda, tiene que ser clara, precisa y terminante sin que quepa inducirse de actos más o menos equívocos. Y, aparte de ello, como ocurre con todas las declaraciones expresas, ha de responder a una voluntad libre y no viciada. A ello se une el hecho de que en materia de interpretaciones de los contratos en los casos de duda, como tiene dicho la jurisprudencia al aplicar los artículos 1203 y 1204 del Código Civil EDL 1889/1▼ , debe suponerse querido por las partes el efecto más débil, o sea, la modificación no extintiva". (Sic). Esta Sala considera que la sentencia de instancia no ha infringido ninguno de los preceptos citados en el encabezamiento del motivo.

Según la doctrina jurisprudencial, la voluntad relevante en la novación es la declarada, pues únicamente mediante su manifestación por los contratantes es como su intención puede conocerse, y, sólo desde su exteriorización, cabe determinar si las mismas han querido novar y extinguir la obligación primitiva para sustituirla por otra nueva; asimismo, la voluntad del cambio ha de expresarse de una manera cierta e inequívoca, sin provocar dudas, incertidumbres o ambigüedades, es decir, la voluntad novatoria ha de exponerse con claridad, y no vale inferirla de suposiciones o conjeturas (entre otras, SSTS de 31 de mayo de 1997 EDJ1997/3423 , 14 de diciembre de 1998 EDJ1998/30764 , 2 de noviembre de 1999 EDJ1999/33341 , 19 de diciembre de 2001 EDJ2001/51980 , 8 de julio de 2002 EDJ2002/26082 y 22 de diciembre de 2003 EDJ2003/186202); además, la novación extintiva no se presume y el beneficio de la duda favorece a la parte que contradice la novación (SSTS de 28 de diciembre de 2000 EDJ2000/44285 , 23 de marzo de 2001 EDJ2001/1436 , 27 de septiembre de 2002 EDJ2002/35897 y 4 de marzo de 2005 EDJ2005/23790).

En el presente caso, las partes decidieron dar a la nueva situación arrendaticia el mismo sistema de gobierno de la primitiva locación, y, aunque cambiaron el objeto, lo sometieron a idéntico régimen del que tenían verbalmente concertado, de modo que la parte demandada conserva el derecho a la prórroga forzosa en el arrendamiento de vivienda que le concedía el artículo 57 de la Ley de 1964 EDL1964/62 , toda vez que en el último contrato celebrado no aparece una renuncia expresa a la misma por el arrendatario, ni cabe considerar que la mera sustitución de la planta arrendada, verificada a solicitud y conveniencia del propio arrendador, ha de entenderse como un acto de esa naturaleza.

TERCERO.- Por consiguiente, procede la desestimación del recurso de casación con la condena a la parte recurrente de las costas causadas en el mismo (artículos 394 y 398 de la Ley de Enjuiciamiento Civil EDL 2000/77463▼).

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

FALLO

Que debemos declarar y declaramos no haber lugar al recurso de casación interpuesto por D. José Luis contra la sentencia dictada por la Sección Octava de la Audiencia Provincial de Cádiz en fecha de veintiuno de febrero de dos mil uno EDJ2001/4982 . Condenamos a la parte recurrente al pago de las costas causadas en este recurso. Comuníquese esta sentencia a la referida Audiencia con devolución de los autos y rollo en su día remitidos.

Así por esta nuestra sentencia, que se insertará en la Colección Legislativa pasándose al efecto las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos. Román García Varela.- Francisco Marin Castan.- José Antonio Seijas Quintana.- Vicente Luis Montes Penades.- Encarnación Roca Trías.- Ignacio Sierra Gil de la Cuesta. Firmado y rubricado.

Publicación.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el Excmo. Sr. D. Román García Varela, Ponente que ha sido en el trámite de los presentes autos, estando celebrando Audiencia Pública la Sala Primera del Tribunal Supremo, en el día de hoy; de lo que como Secretario de la misma, certifico.

Número CENDOJ:28079110012009100135