

**Tribunal Supremo, Sala Primera, de lo Civil, Sentencia de 29 Dic. 2009, rec.  
241/2005**

**Ponente: García Varela, Román.**

**Nº de Sentencia: 841/2009**

**Nº de Recurso: 241/2005**

**Jurisdicción: CIVIL**

ARRENDAMIENTOS URBANOS. Extinción por expiración del plazo. En los contratos celebrados bajo la vigencia del RD Ley 2/1985, la utilización de expresiones tales como «tiempo indefinido» o «por meses» no lleva a la conclusión de que las partes se sometieron al régimen de prórroga forzosa. Es necesario que exista un acuerdo expreso de sometimiento. En caso de duda, debe entenderse que no existe tal acuerdo.

*Las sentencias de instancia estimaron la demanda en la que se pedía que se declarase que el contrato de arrendamiento de autos se hallaba sujeto al régimen de la prórroga forzosa, y desestimó la reconvencción en la que se pedía que se declarase lo contrario y la resolución del contrato por expiración del plazo. El Tribunal Supremo declara haber lugar al recurso de casación, anula la sentencia de apelación y dicta otra por la que desestima la demanda y estima la reconvencción.*

**Texto**

En la Villa de Madrid, a veintinueve de Diciembre de dos mil nueve

**SENTENCIA**

Visto por la Sala Primera del Tribunal Supremo, constituida por los Magistrados indicados al margen, el presente recurso de casación interpuesto por "**DESARROLLOS INMOBILIARIOS GRUPO GAUDIR, S.L.**" (antes "**INMOBILIARIAS LLES, S.L.**"), representada ante esta Sala por el Procurador don Argimiro Vázquez Guillén, contra la sentencia dictada en grado de apelación - rollo nº 386/2004-, en fecha 3 de diciembre de 2004, por la Sección Cuarta de la Audiencia

Provincial de Barcelona, (LA LEY 256685/2004) dimanante de autos de juicio ordinario seguidos con el nº 459/2003 ante el Juzgado de Primera Instancia nº 33 de Barcelona.

Ha sido parte recurrida don Santiago , representado ante esta Sala por la Procuradora doña Olga Rodríguez Herranz.

## **ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.-** 1º.- El Procurador don Ernesto Huguet Fornaguera, en nombre y representación de don Santiago , promovió demanda de juicio declarativo ordinario sobre arrendamientos, turnada al Juzgado de Primera Instancia nº 33 de Barcelona, contra **"INMOBILIARIAS LLES, S.L."** (actualmente **"DESARROLLOS INMOBILIARIOS GRUPO GAUDIR, S.L."**), en la que, tras alegar los hechos y fundamentos de derecho que estimó de aplicación, suplicó al Juzgado: "(...) dicte Sentencia declarando que el contrato de arrendamiento celebrado en fecha 1 de mayo de 1991 entre la demandada y don Santiago del local INTERIOR B. OCHO nº 45, 1º 3ª de la calle Constitución nº 19 de Barcelona se halla sujeto al régimen de la prórroga forzosa previsto en el artículo 57 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 , con imposición de costas, si se opusiere por ser preceptivas".

2º.- Admitida a trámite la demanda y emplazada la demandada, el Procurador don Noel Mas BagC Munné, en nombre y representación de **"INMOBILIARIAS LLES, S.L."** (actualmente **"DESARROLLOS INMOBILIARIOS GRUPO GAUDIR, S.L."**), se opuso a la misma y formuló a su vez reconvención, para solicitar se dictara sentencia con los siguientes pronunciamientos: "A) Desestimar íntegramente la demanda principal formulada por don Santiago , imponiendo las costas al mismo. B) Estimar la reconvención de esta parte y en consecuencia: 1.- Declarar que el contrato de arrendamiento de fecha 1 de mayo de 1991 relativo al local Interior B-OCHO nº 45, 1º, 3ª, de la calle Constitución nº 19 de Barcelona, no se halla sujeto a la prórroga forzosa prevista en el artículo 57 de la LAU de 1964. 2.- Declarar la resolución del expresado contrato por extinción de plazo con efectos 30 de abril de 2003. 3.- Condenar al demandado reconvencional a dejar dicho local vacuo y expedito a disposición de la propiedad con apercibimiento de ser lanzado si no lo verifica dentro del término legal. 4.- Imponer al demandado reconvencional las costas de la reconvención".

Admitida a trámite la demanda reconvencional, el Procurador don Ernesto Huguet Fornaguera, en nombre y representación de don Santiago , se opuso a la misma y solicitó se dictara sentencia "desestimando la demanda reconvencional formulada de contrario declarando que el contrato de arrendamiento celebrado en fecha 1 de mayo de 1991 sobre el local Interior B-OCHO nº 45, 1º, 3ª, de la calle Constitución nº 19 de Barcelona se halla sujeto al régimen de la prórroga forzosa

previsto en el artículo 57 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 , con imposición de costas reconventionales a la adversa por ser preceptivas".

3º.- El Juzgado de Primera Instancia nº 33 de Barcelona dictó sentencia, en fecha 2 de febrero de 2004 , cuya parte dispositiva dice literalmente: "Que estimando la demanda formulada por el Procurador de los Tribunales don Ernesto Huguet Fornaguera en representación de don Santiago contra la entidad **"INMOBILIARIA LLES S.L."** , debo declarar y declaro que el contrato de arrendamiento celebrado en fecha 1 de mayo de 1991 entre las partes del presente juicio sobre el local de negocio Interior B-OCHO nº 45, 1º, 3ª de la calle Constitución nº 19 de Barcelona, se encuentra sujeto al régimen de prórroga forzosa previsto en el artículo 57 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964. Que desestimando la demanda reconventional formulada por el Procurador de los Tribunales don Noel Mas BagC Munné en representación de **"INMOBILIARIA LLES, S.L."** , debo absolver y absuelvo al demandado reconventional don Santiago de las pretensiones formuladas en su contra. Que no procede hacer especial pronunciamiento sobre las costas originadas en esta instancia, debiendo cada parte hacer frente a las originadas a su costa, tanto en la demanda principal como en la demanda reconventional formulada en el presente juicio".

4º.- Apelada la sentencia de primera instancia y sustanciada la alzada, la Sección Cuarta de la Audiencia Provincial de Barcelona dictó sentencia, en fecha 3 de diciembre de 2004 , cuyo fallo es del siguiente tenor literal: "Que desestimando el recurso de apelación interpuesto por la representación procesal de la entidad **"INMOBILIARIAS LLES S.L."** , contra la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia nº 33 de Barcelona en los autos de Procedimiento Ordinario nº 459/03 de fecha 2 de febrero de 2004, debemos confirmar y confirmamos íntegramente dicha sentencia, sin efectuar especial imposición de las costas de este recurso".

**SEGUNDO.-** 1º.- Por la representación procesal de Desarrollos **"INMOBILIARIOS GAUDIR, S.L."** (antes **"INMOBILIARIA LLES, S.L."**), con fecha 24 de enero de 2005, se ha interpuesto recurso de casación contra la sentencia dictada, en fecha 3 de diciembre de 2004, por la Audiencia Provincial de Barcelona, Sección Cuarta, en el rollo nº 386/2004 dimanante de los autos de juicio Ordinario nº, 459/2003 del Juzgado de Primera Instancia nº 33 de Barcelona.

2º.- **Motivos del recurso de casación** . Con cobertura en el ordinal 3º del artículo 477.2 de la LEC 2000 , alega la parte recurrente la existencia de interés casacional 1º) Oposición a la jurisprudencia del Tribunal Supremo, contenida en las SSTS de fechas 13 de junio de 2002, 16 de junio de 1993, 15 de octubre de 1996 y 18 de octubre de 2002 , con infracción de los artículos 1284, 1285, 1288, 1289, 1543, 1569, 1566, 1581 del Código Civil y el artículo 9 del Real Decreto Ley 2/1985 , relativa a que el pacto de prórroga forzosa debe existir de forma clara y explícita en

la cláusula relativa a la duración del contrato. 2) Jurisprudencia contradictoria de Audiencias Provinciales. Cita por un lado las SSAP de la Sección Cuarta de Barcelona, de fechas 19 de octubre de 1999 y 21 de mayo de 2002 , las cuales establecen que, ante la falta de un pacto expreso claro de sumisión a prórroga forzosa, cuando se indica que el contrato se pacta con carácter indefinido o por meses prorrogables, ello equivale a una clara voluntad de someter el contrato al régimen de prórroga forzosa. Contraponen a las mismas, con un criterio jurídico dispar, las SSAP de la Sección 13ª de Barcelona, de fechas 4 de noviembre de 2002 y 9 de diciembre de 2003 , las cuales establecen que la fijación de la duración del contrato por tiempo indefinido o por meses renovables no es equivalente al sometimiento al régimen de la prórroga forzosa, que exige la existencia de un pacto expreso al respecto. Finalmente, el recurrente suplica a la Sala "(...) dicte sentencia casando la sentencia de la Audiencia Provincial, desestimando la demanda de la adversa y estimando la reconvencción formulada por esta parte".

3º.- Por Diligencia de Ordenación de fecha 26 de enero de 2005 se acordó la remisión de los autos originales a esta Sala Primera del Tribunal Supremo, previo emplazamiento de las partes, que se verificó con fecha 31 de enero de 2005 .

4º.- Recibidas las actuaciones y formado el presente rollo, se han personado, como parte recurrente, el Procurador don Argimiro Vázquez Guillén, en nombre y representación de **"DESARROLLOS INMOBILIARIOS GRUPO GAUDIR, S.L."** (antes **"INMOBILIARIA LLES, S.L."**) y, como parte recurrida, la Procuradora doña Olga Rodríguez Herranz, en nombre y representación de D. Santiago .

5º.- La Sala dictó auto, de fecha 8 de abril de 2008 , cuya parte dispositiva dice literalmente: «1º) ADMITIR EL RECURSO DE CASACIÓN interpuesto por la representación procesal de **"DESARROLLOS INMOBILIARIOS GRUPO GAUDIR, S.L."** (antes **"INMOBILIARIA LLES, S.L."**), contra la Sentencia dictada, en fecha 3 de diciembre de 2004, por la Audiencia Provincial de Barcelona (Sección Cuarta), en el rollo nº 386/2004 dimanante de los autos de juicio ordinario arrendaticio nº 459/2003, del Juzgado de Primera Instancia nº 33 de Barcelona. 2º) Y entréguese copia del escrito de interposición del recurso de casación formalizado, con sus documentos adjuntos, a la parte recurrida personada ante esta Sala para que formalice su oposición por escrito en el plazo de VEINTE DÍAS , durante los cuales estarán de manifiesto las actuaciones en la Secretaría».

**TERCERO.-** La Procuradora doña Olga Rodríguez Herranz, en nombre y representación de don Santiago , formuló oposición al recurso de casación mediante escrito de fecha 18 de julio de 2008, suplicando a la Sala "(...) dicte sentencia desestimando íntegramente el recurso interpuesto,

confirmando íntegramente la sentencia de 3 de diciembre de 2004 , imponiendo las costas a la adversa".

**CUARTO.-** La Sala señaló para votación y fallo del presente recurso, el día 3 de diciembre de 2009 , en que tuvo lugar.

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. Roman Garcia Varela,

## **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

**PRIMERO.-** El origen del presente pleito se encuentra en la demanda de juicio ordinario formulada por D. Santiago , hoy recurrido, contra "**DESARROLLOS INMOBILIARIOS GRUPO GAUDIR, S.L.**" , por la que se pretendía se declarara que el contrato de arrendamiento celebrado con fecha 1 de mayo de 1991 entre las partes litigantes, del Local Interior B-OCHO nº 45, 1º 3ª de la C/ Constitución nº 19 de Barcelona, se hallaba sujeto al régimen de prórroga forzosa previsto en el artículo 57 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 24 de diciembre de 1964 .

Frente a tal pretensión se opuso la parte demandada, quien a su vez formuló reconvencción por la que solicitaba que se declarara que el ya citado contrato no está sometido al régimen de prórroga forzosa previsto en el artículo 57 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 y, en consecuencia, se acordara la resolución del mismo por extinción de plazo, con efectos de 30 de abril de 2003, y se condenara al demandado reconvenccional a dejar el local libre y expedito a disposición de la propiedad, con apercibimiento de ser lanzado a su costa, dentro del término legal.

La sentencia de primera instancia estimó la demanda por entender que, pactada la cláusula tercera , la cual recoge la voluntad de las partes de someterse al Real Decreto-Ley 2/1985, de 30 de abril y la cláusula 19ª , que establece: "transcurrido el vencimiento del presente contrato se procederá a expedir uno nuevo, cada tres años, en las mismas condiciones que el presente", y a pesar de la oscuridad de esta estipulación relativa a la duración del contrato, cabía concluir que la voluntad de las partes fue la de constituir un pacto de prórroga forzosa. Consecuentemente, desestimaba la reconvencción planteada.

Contra dicha resolución se interpuso recurso de apelación por la parte demandada-reconviniente. La sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona, Sección Cuarta, de fecha 3 de diciembre de 2004 , desestima el recurso de apelación y confirma la sentencia de primera instancia. Califica la Audiencia la cláusula 19ª del contrato como cláusula oscura y, tras razonar que podría sustentar tanto la interpretación ofrecida por la actora-reconvenida (respecto a la existencia de un pacto de prórroga forzosa) como por la demandada-reconviniente (pacto de tácita reconducción), concluye que la voluntad de las partes fue la de establecer un régimen de prórroga forzosa.

La parte demandada formaliza recurso de casación al amparo del ordinal 3º del artículo 477.2 de la LEC 2000. Alega la existencia de interés casacional por oposición a la jurisprudencia del Tribunal Supremo y por jurisprudencia contradictoria de Audiencias Provinciales. En el primer caso, plantea como cuestión jurídica que el pacto de prórroga forzosa debe existir de forma clara y explícita en la cláusula relativa a la duración del contrato, lo que no resulta compatible con la existencia de una cláusula calificada de oscura. En cuanto a la jurisprudencia contradictoria de Audiencias Provinciales, mantiene la recurrente que la fijación de la duración de un contrato por tiempo indefinido o por meses renovables no es equivalente al sometimiento al régimen de prórroga forzosa previsto en el artículo 57 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 24 de diciembre de 1964

**SEGUNDO.-** Vamos a examinar en primer lugar el motivo segundo del recurso de casación, que el recurrente sustenta en la existencia de jurisprudencia contradictoria de las Audiencias Provinciales. *La cuestión que se somete a análisis se centra en si la utilización, en los contratos celebrados bajo la vigencia del Real Decreto-Ley 2/1985, de 30 de abril , de expresiones tales como "tiempo indefinido" o "por meses", lleva o no a la conclusión de que las partes se han sometido al régimen de prórroga forzosa. Este asunto ya ha sido resuelto por esta Sala, en el sentido de que el uso de las referidas expresiones no supone, en modo alguno, el sometimiento al régimen de prórroga forzosa que aparecía regulado en el artículo 57 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 24 de diciembre de 1964. Es más, el término "indefinido" resulta contrario a la naturaleza del contrato de arrendamiento (SSTS de 26 de febrero de 1992 y 25 de noviembre de 2008) en tanto la temporalidad es una de sus características esenciales, por lo que, precisamente, la validez de este negocio jurídico es incompatible con el establecimiento de una duración indefinida.* Tales razonamientos conducen a la estimación de este motivo del recurso.

**TERCERO.-** En cuanto a la alegación de oposición de la sentencia recurrida a la jurisprudencia de esta Sala, que se efectúa en el primer motivo, plantea la recurrente la cuestión de si la calificación de una cláusula como oscura resulta compatible con la exigencia mantenida por esta misma Sala, a través de la sentencias que cita, de que el pacto de sometimiento a prórroga forzosa debe constar de manera expresa.

Este motivo ha de ser igualmente estimado. *Tras la publicación del Real Decreto-Ley 2/1985, de 30 de Abril , los contratos de arrendamiento de viviendas o locales de negocio celebrados bajo su vigencia tendrán la duración que libremente estipulen las partes. Resulta ser ésta una de las novedades más importantes que aportó el Real Decreto-Ley citado, al volverse a un sistema en el que los arrendamientos urbanos son concebidos como contratos de duración limitada a los concretos términos fijados por las partes o, en su caso, establecer su duración de acuerdo con el*

*régimen general regulado por el Código Civil. Desapareció así el sistema de prórroga forzosa por el que los contratos de esta naturaleza se prorrogaban por imperativo legal (artículo 57 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964). No obstante, nada impide 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, es necesario que exista un acuerdo expreso de sometimiento, como razonan las sentencias de esta Sala que cita la parte recurrente para fundamentar el recurso, ya que, en caso contrario, hay que estar a la norma general, a saber, la duración del contrato por el tiempo convenido. 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 definitiva, si la cuestión relativa al sometimiento o no al régimen de prórroga forzosa es dudosa, debe entenderse que no existe el acuerdo que permita la aplicación del mismo. Y, en el presente caso, resulta que la propia sentencia recurrida reconoce la oscuridad de la estipulación relativa a la duración del arrendamiento, al exponer que la misma permite justificar las diversas interpretaciones ofrecidas por los litigantes « la mantenida por el arrendatario actor y por la Sentencia apelada y la que sostiene la entidad arrendadora ». Esta falta de claridad permite concluir que en el contrato no aparece una voluntad implícita de sometimiento al régimen de prórroga forzosa, por lo que, como ya se adelantaba, el motivo debe ser estimado.*

**CUARTO.-** La consecuencia de todo lo anterior es que ha de estimarse el recurso de casación examinado. Al no estar el contrato sometido al régimen de prórroga forzosa, la duración del mismo es la libremente pactada por las partes, a saber, tres años, con posibilidad de prórrogas trianuales, conforme establece la estipulación 19ª. Transcurrido el plazo de tres años, y prorrogado tácitamente hasta en dos ocasiones por períodos de tres años, la parte arrendadora requirió a la arrendataria de manera fehaciente, mediante burofax (documento número 3 de la contestación a la demanda), antes del inicio del siguiente periodo, el 30 de abril de 2003, para manifestarle su voluntad de no continuar adelante con el arrendamiento. Circunstancias todas ellas que exigen la necesaria estimación de la demanda reconvencional.

Debemos, por lo tanto, casar y anular la sentencia recurrida y revocar al mismo tiempo la sentencia de primera instancia para, ya en funciones de instancia, y por el efecto positivo de jurisdicción, desestimar la demanda, estimar la reconvención y declarar que el contrato de arrendamiento celebrado con fecha 1 de mayo de 1991 entre las partes litigantes, del Local Interior

B- OCHO nº 45, 1º 3ª de la calle Constitución nº 19 de Barcelona, no se halla sujeto al régimen de prórroga forzosa previsto en el artículo 57 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 24 de diciembre de 1964 , acordar la resolución del expresado contrato por extinción de plazo con efectos de 30 de abril de 2003 y condenar al actor-reconvenido a dejar el local libre y expedito a disposición de la propiedad, con apercibimiento de ser lanzado a su costa, dentro del término legal.

**QUINTO.-** En cuanto a las costas, procede imponer a la parte demandante-reconvenida las de la primera instancia, sin hacer especial imposición de las costas de la apelación, puesto que debió ser estimada, ni de las de este recurso de casación, al resultar el mismo estimado, de acuerdo con lo previsto en los artículos 394 y 398 de la Ley de Enjuiciamiento Civil .

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

## **FALLAMOS**

Que debemos acordar lo siguiente:

I.- Haber lugar al recurso de casación interpuesto por la entidad **"DESARROLLOS INMOBILIARIOS GRUPO GAUDIR, S.L."** (antes denominada **"INMOBILIARIA LLES, S.L."**) frente a la sentencia dictada por la Audiencia Provincial de Barcelona (Sección 4ª), de 3 de diciembre de 2004 .

II.- Casar y anular la misma, así como la dictada por el Juzgado de Primera Instancia número 33 de Barcelona en autos de juicio ordinario nº 459/03, de fecha 2 de febrero de 2004 , y dictar otra por la que se desestima la demanda formulada por la representación procesal de D. Santiago , se estima la reconvenición formulada por la representación procesal de la entidad **"DESARROLLOS INMOBILIARIOS GRUPO GAUDIR, S.L."** , y se declara que el contrato de arrendamiento celebrado con fecha 1 de mayo de 1991 entre las partes litigantes, del Local Interior B- OCHO nº 45, 1º 3ª de la calle Constitución nº 19 de Barcelona, no se halla sujeto al régimen de prórroga forzosa previsto en el artículo 57 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 24 de diciembre de 1964; y la resolución del expresado contrato por extinción de plazo, con efectos de 30 de abril de 2003. Se condena al actor-reconvenido a dejar el local libre y expedito a disposición de la propiedad, con apercibimiento de ser lanzado a su costa, dentro del término legal.

III.- Imponer las costas causadas en la primera instancia a la parte actora-reconvenida, sin hacer expresa imposición de las costas procesales de este recurso ni de las del recurso de apelación.

Expídase la correspondiente certificación a la referida Audiencia Provincial, con remisión de los autos y rollo de Sala en su día enviados.

Así por esta nuestra sentencia, que se insertará en la COLECCIÓN LEGISLATIVA pasándose al efecto las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos . Roman Garcia Varela; Francisco Marin Castan; Encarnacion Roca Trias. Firmado y rubricado.

### **PUBLICACIÓN.-**

Leída y publicada fue la anterior sentencia por el EXCMO. SR. D. Roman Garcia 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.