

**Tribunal Supremo, Sala Primera, de lo Civil, Sentencia de 17 Nov. 2011, rec.  
1635/2008**

**Ponente: Xiol Ríos, Juan Antonio.**

**Nº de Sentencia: 831/2011**

**Nº de Recurso: 1635/2008**

**Jurisdicción: CIVIL**

[Duración de los contratos de arrendamientos de local de negocio celebrados bajo la vigencia del RDL 2/1985 cuando el arrendatario es persona jurídica y se pactó la prórroga forzosa](#)

ARRENDAMIENTOS URBANOS. Duración de los contratos de arrendamientos de local de negocio celebrados bajo la vigencia del RDL 2/1985 cuando el arrendatario es persona jurídica y se pactó la prórroga forzosa. El análisis conjunto y sistemático de la disp. trans. Primera apartado 2 y de la disp. trans. Tercera LAU 1994 permite declarar que el régimen fijado por esta última para los contratos celebrados antes de la entrada en vigor del RDL 2/1985 (en el apartado 4 establece la duración de los arrendamientos de local de negocio celebrados al amparo de la LAU 1964, cuando el arrendatario es una persona jurídica) resulta igualmente aplicable a los contratos celebrados tras dicha entrada en vigor, cuando las partes hubieran establecido la prórroga forzosa, pues si el legislador previó un fin para los contratos de arrendamiento de local de negocio que legalmente debían estar sometidos a la prórroga forzosa, por razones de política legislativa, aún más debe estar previsto en los que se fijó convencionalmente, so pena de eliminar la esencia del arrendamiento.

*Las sentencias de instancia desestimaron la demanda en la que el arrendatario ejercitaba acumuladamente acción de retracto y acción por la que solicitaba que se declarase que la arrendadora había incurrido en incumplimiento contractual al rescindir el arrendamiento sin justificación legal ni convencional. El Tribunal Supremo declara no haber lugar al recurso de casación.*

## Texto

En la Villa de Madrid, a diecisiete de Noviembre de dos mil once.

### SENTENCIA

Visto por la Sala Primera del Tribunal Supremo, integrada por los señores al margen indicados, el recurso de casación que con el n.º 1635/2008 ante la misma pende de resolución, interpuesto por la representación procesal de Policlínica Rozona S.L., aquí representadas por el procurador D. Rafael Gamarra Megías contra la sentencia de 9 de junio de 2008 dictada en grado de apelación, rollo n.º 107/2008 por la Audiencia Provincial de Asturias Sección 6 .ª, dimanante de procedimiento de juicio ordinario n.º 767/2006, seguido ante el Juzgado de Primera Instancia n.º 3 de Avilés . Habiendo comparecido en calidad de parte recurrida el procurador D. Fernando Anaya García en nombre y representación de Promociones Puente Nonaya S.L.

### ANTECEDENTES DE HECHO

**PRIMERO.-** El Juzgado de Primera Instancia n.º 3 de Avilés dictó sentencia el 17 de octubre de 2007 en el juicio ordinario n.º 767/2006 , cuyo fallo dice:

«Fallo.

»Que desestimando la demanda interpuesta por la representación de Policlínica Rozona, S.L. contra Promociones Puente Nonaya, S.L. debo declarar y declaro no haber lugar a ella absolviendo a la citada demandada de todos los pedimentos de la parte actora y con imposición a esta de las costas causadas.»

**SEGUNDO.-** En los fundamentos de Derecho de la sentencia se declara:

«Primero.- La parte actora solicita en su escrito de demanda que se declare el derecho de retracto que ostenta sobre el local sito en la entreplanta del edificio sito en el número 19 de la calle La Muralla de Avilés, ejercitando la acción de retracto del artículo 47.2 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964, y a la vez, que se declare el incumplimiento contractual en el que ha incurrido la demandada al rescindir el contrato de arrendamiento existente.

La actora manifiesta que es arrendataria desde el 30 de septiembre 1985 del citado local, en virtud del contrato de arrendamiento aportado como doc. n.º 2 de la demanda, cuya cláusula G establece la facultad por parte del arrendatario de prorrogar voluntariamente la duración del contrato de forma anual, con carácter indefinido y que, en fecha 18 de octubre de 2006, el inmueble fue adquirido por la demandada, quien, con fecha 25 de octubre de 2006, les comunica la rescisión unilateral del contrato, ejercitando la parte actora en este procedimiento su derecho preferente de

adquisición como arrendatario contra la empresa compradora y la acción declarativa por incumplimiento contractual por la rescisión unilateral del contrato por parte de la demandada, sin existir causa legal para ello.

La demandada se opone a las pretensiones de la actora señalando en primer lugar, que el contrato de arrendamiento que rige entre las partes sobre el local litigioso, es de fecha 1 de junio de 1988 (dando por resuelto el anterior) con una duración de un año y fijando el derecho de la arrendataria a "las prórrogas legales del mismo", no contemplando la prórroga forzosa, por lo que, al amparo legal, ha requerido a la actora para dar por resuelto el contrato en fecha 1 de junio de 2007, y en segundo lugar se opone al retracto pretendido basándose en que la compra que se efectuó fue de la totalidad del inmueble donde se ubica el local arrendado por la actora, realizándose la venta del inmueble como una unidad, no coincidiendo lo vendido con lo arrendado.

»Segundo.- Admitido por la parte actora en la audiencia previa, la vigencia del contrato de fecha 1 de junio de 1988 aportado como doc. n.º 3 de la contestación, y la resolución del contrato anterior, de fecha 30 de septiembre de 1985, en el que fundamentaba la demanda, resulta evidente que se rige por la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964, el artículo 9 de del Decreto 2/1985, de 30 de abril y el artículo 1566 del Código Civil en cuanto a la tácita reconducción (Disposición Transitoria Primera de la LAU de 1994). Por tanto, el requerimiento efectuado por la actual propietaria frente a la actora de dar por finalizado el contrato en fecha 1 de junio de 2007, está amparado por el citado artículo 1566 del Código Civil y no supone incumplimiento contractual de la parte demandada.

»Tercero.- En cuanto a la acción de retracto ejercitada, el artículo 47 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 dispone:

1. En los casos de ventas por pisos, aunque se transmitan por plantas o agrupados a otros, podrá el inquilino o arrendatario utilizar el derecho de tanteo sobre el piso o locales que ocupare, en el plazo de sesenta días naturales, a contar del siguiente al en que se le notifique en forma fehaciente la decisión de vender o ceder solutoriamente la vivienda o local de negocio arrendado, el precio ofrecido por cada piso o local de negocio, las condiciones esenciales de la transmisión y el nombre, domicilio y circunstancias del comprador.

2. Cuando en la finca solo existiere una vivienda o local de negocio, su arrendatario tendrá el mismo derecho.

Entiende la doctrina que el derecho de retracto urbano es un derecho de adquisición preferente que faculta al inquilino a desplazar al adquirente del bien arrendado, que lo obtuvo por contrato oneroso, perfecto y consumado, subrogándose en su lugar y en las mismas condiciones. Como método de adquisición del dominio que restringe la libertad en las transacciones, y la facultad de

disposición de la propiedad, debe ser interpretado restrictivamente, de forma que no puede extenderse más allá de sus precisos límites. Su articulación jurídica gira sobre el interés social de estabilidad en la vivienda, y sobre la posesión inmediata que se ostenta sobre ella. La interpretación restrictiva de la figura tiene su apoyo en el artículo 3 del Código Civil, que obliga a tener en cuenta la realidad social que hoy es distinta de la imperante en la fecha de promulgación de la LAU, Texto Refundido de 1964, tan distinta que el arrendamiento urbano ha dejado de ser una vinculación centenaria para situarse en las reglas de mercado (Real Decreto Ley 2/1985 de 30 de abril), y la nueva Ley 29/1994 de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, aun reconociendo este derecho, lo hace de forma limitada en su artículo 25. Fruto de todo ello es que la Jurisprudencia ha ido delimitando y perfilando el retracto arrendaticio urbano, tanto en el aspecto de los actos y negocios jurídicos que lo desencadenan, como en el de la consideración del significado de la expresión "por plantas o agrupados en otros" a la que se refiere el artículo 47 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964, y que se encuentra encaminada a evitar el fraude legal.

Reiterada Jurisprudencia ha declarado que el retrayente ha de serlo de toda la finca transmitida, de modo que cuando el arrendador enajena una porción mayor que la que el arrendatario tenía arrendada, no es posible el derecho de retracto (SSTS 29-1-1966; 24-5-1982; 27-3-1989; 23-3-1990; 12-3-1991; 22-6-1993; 9-2-1994). Tampoco es viable el retracto si no hay identidad entre lo enajenado y lo arrendado, o no existe coincidencia entre lo mayor vendido y lo menor arrendado (SSTS 8-5-1968; 15-6-1974; 24-5-1982 y 30-4-1985). La posesión viene establecida como delimitadora del derecho de adquisición preferente, pues la facultad de inmiscuirse en un contrato ajeno no puede extenderse al punto de legitimar otras adquisiciones distintas de las que indica el título posesorio. Asimismo debe significarse que las normas relativas al retracto se han de interpretar restrictivamente (SSTS 9-7-1958; 17-12-1958; 3-7-1959; 12-12-1959 y 12-4-1989) y que el supuesto de "por plantas o agrupados en otros" al que se refiere el artículo 47 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964, que se encuentra encaminado a evitar el fraude legal, no puede apreciarse cuando la enajenación abarca la totalidad de una finca que constituye una unidad patrimonial (SSTS 20-2-1970; 9-10-1976; 8-5-1978; 22-4-1979; 5-1-1981). No hay precepto que imponga al arrendador o propietario único la obligación de segregar porque el objeto arrendado forme parte de una unidad superior originaria que se transmite como un todo. En consecuencia, y si bien respecto de la acción ejercitada por varios arrendatarios cuyos contratos de arrendamiento se rigen por el Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 pudiera, en principio, parecer aplicable el artículo 47 de dicho cuerpo legal, que confiere el derecho de retracto al inquilino o arrendatario en los casos de venta por pisos aunque se transmita por plantas o agrupados en otros, la jurisprudencia y la doctrina han ido matizando la expresión legal "por

plantas o agrupados en otros" en el sentido de que esta no se extiende al caso de que la enajenación abarque la totalidad de una finca que constituye una unidad patrimonial.

En el presente caso, el conjunto de la prueba practicada ha puesto de manifiesto lo siguiente: a) por una parte la actora es arrendataria de un local sito en el entresuelo del edificio n.º 19 de la calle La Muralla de Avilés; b) las iniciales arrendadoras (hermanas Amparo) vendieron a la mercantil Puente Nonaya, S.L. a totalidad del citado inmueble, por escritura pública de fecha 30 de mayo de 2006.

De acuerdo con lo dicho y con lo anteriormente expuesto, resulta evidente que la acción ejercitada no puede prosperar al tratarse de la venta de la totalidad de un edificio del que forman parte varias viviendas y locales arrendados y que constituye una única finca registral (finca NUM000 , al tomo NUM001 , libro NUM002 , folio NUM003 del Registro de la Propiedad n.º 1 de Avilés). Por ello y conforme al artículo 47 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 y al artículo 217 de la Ley de Enjuiciamiento Civil procede la desestimación de la demanda.

»Cuarto.- De conformidad con el artículo 394.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil se impone a la parte actora el pago de las costas causadas.»

**TERCERO.-** La Audiencia Provincial de Asturias Sección 6.ª, dictó sentencia el 9 de junio de 2008, en el rollo de apelación n.º 107/2008 , cuyo fallo dice:

«Fallamos.

»Que desestimando el recurso de apelación interpuesto por Policlínica Rozona S.L. contra la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia n.º 3 de Avilés en los autos de que este rollo dimana debemos confirmar y confirmamos dicha sentencia en todos sus términos imponiendo a la apelante las costas de esta segunda instancia»

**CUARTO.-** En los fundamentos de Derecho de la sentencia se declara:

«Primero.- La sentencia de instancia desestimó la demanda reputando, en primer término, que la arrendataria carecía del derecho de prórroga forzosa para el arrendador que aquella se atribuía por lo que la propiedad podía rechazar su prolongación más allá de la anualidad en curso, y que, en segundo lugar, carecía del derecho de retracto que intentaba ejercer toda vez que la compraventa tenía por objeto todo el edificio, mientras el local arrendado era solo una parte de la planta baja; frente a dicha resolución se alza el recurso del apelante en el que denuncia incongruencia por haberse apartado la sentencia de la causa de pedir al tomar en consideración un hecho que ni siquiera había sido alegado: la notificación supuestamente hecha por el arrendador el 1 de junio de 2007 de dar por terminado el contrato a la finalización de la prórroga en curso, amén de error de derecho en la medida que la sentencia habría desconocido el pacto en cuya virtud la prórroga era

voluntaria para el arrendatario pero forzosa para el arrendador; y por lo que hace a la acción de retracto invoca igualmente infracción del artículo 47 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 por cuanto dicho precepto le otorgaba el derecho a retraer aunque la venta se hiciera junto con otros pisos o locales.

»Segundo.- La sentencia no se aparta en modo alguno de la causa de pedir pues la razón de ser de la primera de las acciones ejercitadas en la demanda consiste precisamente en la comunicación de la decisión del arrendador de no prorrogar el contrato a la finalización de la anualidad en curso; así pues la parte denuncia como incongruencia de la sentencia con la causa de pedir lo que, en último caso, no pasaría de ser un simple error de transcripción de la fecha de la comunicación cursada por el arrendador, error que por demás es irrelevante pues tanto si aquella se hizo el 1 de junio de 2006 como si se hizo el 25 de octubre de ese mismo año se habría hecho con antelación más que suficiente para que la comunicación surtiera sus efectos a partir del 1 de junio de 2007; así pues este particular carece de relación con la cuestión de fondo que, reiteramos, no es si la comunicación del arrendador se había hecho en tiempo oportuno, que sí lo habría sido en cualquiera de ambas hipótesis, sino si el contrato atribuía a la arrendataria un derecho de prórroga forzosa para el arrendador, que trataremos a continuación.

»Tercero.- El contrato de arrendamiento se concertó el 1 de junio de 1988 y por tanto se rige por el art. 9 del Real Decreto-Ley 2/1985, de 30 de abril, sobre Medidas de Política Económica y por lo dispuesto en el texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos aprobado por el Decreto 4.104/1964, pues así resulta de la Disposición Transitoria Primera de la Ley 29/1994. En relación a la primera de las normas citadas el Tribunal Supremo ha señalado con reiteración que "la entrada en vigor del Real Decreto Ley 2/1985, de 30 de abril, sobre Medidas de Política Económica, determinó la existencia de dos clases de arrendamientos urbanos: los anteriores a esta norma legal, sujetos a prórroga forzosa, y los posteriores a los que será de aplicación la tácita reconducción del art. 1566 del Código Civil, a no ser que los contratantes hubiesen convenido explícita o implícitamente, el sometimiento al régimen de prórroga forzosa, haciendo uso de la libertad de pacto que preconiza el art. 1255 del Código Civil y cuya posibilidad de pacto no se halla prohibida por el art. 9 del referido Real Decreto Ley , al haberse limitado a suprimir el nuevo texto el automatismo legal u *ope legis* , y sin el previo consentimiento de las partes, del expresado régimen de prórrogas forzosas" (sentencias de 2 de octubre de 1998 y de 18 de octubre de 2002 , entre las más recientes), por lo que tendremos que comprobar los términos del contrato litigioso a fin de determinar si efectivamente las partes convinieron que el contrato se prorrogaría de forma voluntaria para el arrendatario pero forzosa para el arrendador.

En ese cometido se constata que la cláusula segunda , apartado f, fijó la duración en un año, "con derecho a la arrendataria a las prórrogas legales del mismo"; ciertamente en ese momento no existía ya el derecho de prórroga forzosa para el arrendador pero, ello no obstante, cabe entender que la intención de las partes fue someterse voluntariamente al régimen de prórrogas previsto en la ley de 1964 porque en otro caso habría sobrado cualquier declaración sobre el particular.

Ahora bien, precisamente porque la voluntad de los litigantes fue equiparar el arrendamiento litigioso a aquellos concertados con anterioridad al 9 de mayo de 1985 tendremos que examinar si estos últimos gozan hoy en día del derecho de prórroga forzosa y en qué términos, lo que nos llevará a recordar la regulación arbitrada a este respecto en la Disposición Transitoria 3.<sup>a</sup> de la Ley 29/1994; pues bien, el apartado cuarto de la mentada Disposición Transitoria 3.<sup>a</sup> distingue en primer lugar según el local esté dedicado a actividades comerciales, entendiéndose por tales las comprendidas en la División 6 de la tarifa del Impuesto sobre Actividades Económicas, y aquellos que se dedican a actividades distintas de las anteriores; el arrendamiento de los primeros se extinguirá a los veinte años de la entrada en vigor de la nueva ley de arrendamientos urbanos, mientras que el de los locales destinados a actividades distintas de las comerciales seguirá una escala variable que va desde los cinco a los veinte años, según cual fuera la tarifa del Impuesto sobre Actividades Económicas vigente el 1 de enero de 1995; importa destacar que dicho apartado cuarto impone al arrendatario "la prueba de la cuota que corresponda a la actividad desarrollada en el local arrendado", y añade que "En defecto de prueba, el arrendamiento tendrá la mínima de las duraciones previstas en el párrafo primero."

En el supuesto revisado el destino pactado para el local fue el de servir de sede a un centro médico por lo que podemos excluir de plano la prórroga prevista para los locales dedicados a actividades comerciales y examinar los datos aportados por la arrendataria para justificar el derecho que se atribuye, en particular los que conciernen a la tarifa satisfecha en el año 1995 por el Impuesto sobre Actividades Económicas; sin embargo la demanda obvia cualquier mención a este particular y al haberlo hecho así, solo cabe entender que el contrato es de los que tendrían la duración mínima prevista en la Transitoria antes mentada, de lo que sigue que entró en tácita reconducción a partir del 1 de enero de 2000 y por consiguiente la arrendadora estaba en su derecho de darlo por extinguido a la finalización de la anualidad en curso; se desestima por ello este primer motivo del recurso.

»Cuarto.- La apelante considera también infringido el artículo 47 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 por cuanto no debería haber obstado a su derecho que se hubiera vendido el edificio en su conjunto; sin embargo el motivo contradice la consolidada y pacífica doctrina legal recordada por la sentencia del TS de 26 de junio de 2007 , por citar alguna de las más recientes,

conforme a la cual "en el ámbito de los arrendamientos urbanos, el derecho de retracto opera cuando en la finca solo exista una vivienda o local de negocio y en los casos de venta por pisos, aunque los mismos se transmitan por plantas o agrupados a otros, lo que no sucede cuando el objeto de la compraventa es la totalidad del edificio o de la finca, de cuya doctrina son exponentes, entre otras, las sentencias de 26 mayo 1988 , 27 marzo 1989 , 31 enero 1992 y de 25 de abril de 1994).

En definitiva cuando el arrendador enajena una porción de finca mayor que la que el arrendatario tiene arrendada, no resulta posible el derecho de retracto (sentencias de 27 de marzo de 1989 y 22 de octubre de 2004).

En el supuesto revisado obra en autos la escritura otorgada el 30 de mayo de 2006 por las anteriores propietarias y la ahora apelada ante el notario de Avilés don Juan Antonio Escudero García por la que aquellas vendieron a esta la totalidad del edificio señalado con el n.º NUM004 de la CALLE000 por precio de dos millones cuatrocientos cuatro mil cuarenta y nueve euros (2.404.049 €) importando señalar que la planta de sótano y baja estaba dividida en cuatro locales - uno de los cuales es el litigioso mientras que otro estaba arrendado a Grúas Industriales Reunidas S.A.-, la de entresuelo en oficinas, y las tres plantas altas en seis viviendas, dos por planta, de las cuales cuatro estaban arrendadas a terceros ajenos a este litigio; es obvio por tanto que el arrendamiento en que pretende sustentarse el derecho de retraer se circunscribe a una sola de las partes en que se dividió el edificio objeto de compraventa y por consiguiente debe desestimarse también este segundo motivo del recurso.

»Quinto.- Las costas, de conformidad con los artículos 394 y 398 de la LEC, se imponen al apelante cuyas pretensiones han sido totalmente desestimadas.»

**QUINTO.-** En el escrito de interposición del recurso de casación presentado por la representación procesal de Policlínica Rozona S.L., se formulan los siguientes motivos:

«Primero. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 477.2.3º LEC, se da interés casacional en el recurso, al existir jurisprudencia contradictoria de Audiencias Provinciales acerca de la aplicación del régimen dispuesto en la Disposición Transitoria»

Considera, en síntesis, que algunas Audiencias Provinciales, valoran, como lo hace la sentencia recurrida, que a los arrendamientos de local de negocio celebrados al amparo del RDL 2/1985 , y sometidos convencionalmente al régimen de prórroga forzosa, le es de aplicación la Disposición Transitoria Tercera de la LAU 1994, y por tanto el régimen de plazos que en ella se establece para la resolución del contrato de arrendamiento (Sentencias de la Audiencia Provincial de Barcelona, sección, 4ª, de 3 de diciembre de 2004 y 31 de octubre de 2003). Sin embargo, otras Audiencias



Provinciales, niegan que se pueda aplicar tal régimen a contratos celebrados bajo la vigencia del RDL 2/1985 , (Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid, sección 19ª, de 22 de febrero de 2007 , Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid, sección 21.ª de 13 de febrero de 2007).

El segundo motivo del recurso de casación se introduce con la siguiente fórmula:

«Segundo. Infringe la sentencia la doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo, por los distintos motivos enumerados a continuación por los que se manifiesta por partida doble el interés casacional exigido por el artículo 477.2.3º de la LEC, para la interposición del recurso de casación»

Considera la parte recurrente, en síntesis, que la sentencia recurrida es contraria a la jurisprudencia del Tribunal Supremo, contenida, entre otras, en las sentencias de 4 de diciembre de 2007 , 2 de octubre de 1998 y 14 de junio de 1994, que establecen la validez del acuerdo por el que las partes, al celebrar un contrato de arrendamiento bajo la vigencia del RDL 2/1985 se sometan de manera voluntaria, conforme a lo dispuesto en el artículo 1255 CC al régimen de prórroga forzosa previsto en el artículo 57 LAU 1994. TAMBIÉN cita como infringidos los artículos 1281, 1282, 1283 CC, y la doctrina del Tribunal Supremo fijada entre otras en la sentencia de 21 de diciembre de 2007 , respecto a que la interpretación de los contratos realizada por la sentencia de instancia debe ser mantenida en casación salvo que se demuestre su carácter ilógico o arbitrario. Finalmente indica que la sentencia recurrida vulnera el artículo 3 CC y se opone a la jurisprudencia del Tribunal Supremo contenida en las sentencias de 20 de diciembre de 2006 , 28 de septiembre de 2006 y 13 de febrero de 2007 que establece como preferente, para la interpretación de las normas el elemento gramatical.

**SEXTO.-** Por auto de 10 de noviembre de 2009 se acordó admitir el recurso de casación.

**SÉPTIMO.-** En el escrito de impugnación del recurso presentado por la representación procesal de Promociones Puente Nonaya, S.L. se formulan, en síntesis, las siguientes alegaciones:

1. Del contrato de arrendamiento suscrito por las partes no se puede deducir que la voluntad de las partes fuera la de someter el contrato, en cuanto a su duración, al régimen de prórroga forzosa.
2. El interés casacional respecto a jurisprudencia contradictoria de Audiencias Provinciales no está correctamente acreditado pues no aparece que las sentencias citadas por el recurrente en apoyo de su tesis, resuelvan respecto de supuestos similares al que es objeto de presente pleito.
3. En cuanto a la acción de retracto ejercitada en el escrito de demanda y desestimada por la sentencia de la Audiencia Provincial, dado que nada expone en su escrito de recurso, debe entenderse que se aquieta al pronunciamiento, en este punto de la resolución recurrida.

**OCTAVO.-** Para la deliberación y fallo del recurso se fijó el día 2 de noviembre de 2011, en que tuvo lugar.

**NOVENO.-** En los fundamentos de esta resolución se han utilizado las siguientes siglas jurídicas:

CC, Código Civil

DT, Disposición Transitoria

LAU 1964, Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964

LAU 1994, Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994

LEC, Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil .

RC, recurso de casación.

RDL 2/1985 Real Decreto Ley de 6 de abril de 1985 sobre Medidas de Política Económica.

SSTS, sentencia del Tribunal Supremo (Sala Primera, si no se indica otra cosa).

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. Juan Antonio Xiol Rios, que expresa el parecer de la Sala.

## **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

**PRIMERO.-** *Resumen de antecedentes.*

1. La sentencia de primera instancia desestimó íntegramente una demanda en la que se ejercitaban acumuladamente acción de retracto y acción por la que se solicitaba se declarase que la demandada-arrendadora había incurrido en incumplimiento contractual al rescindir el arrendamiento, sin justificación legal ni convencional, pues el contrato estaba sometido, en cuanto a su duración, al régimen de prórroga forzosa.

2. Consideró, en lo que al recurso de casación interesa, que el contrato de arrendamiento que ligaba a las partes se celebró el 1 de junio de 1988, por lo estaba regulado por la LAU 1964 el artículo 9 RDL 2/1985 y el artículo 1566 CC, relativo a la tácita reconducción, conforme a lo establecido en la DT Primera de la LAU 1994. Por tanto el requerimiento realizado por la actora, para poner fin al contrato a la llegada de una de las anualidades, en concreto en junio de 2007, era válido y no suponía un incumplimiento contractual.

3. La Audiencia Provincial desestimó íntegramente el recurso de apelación.

4. En cuanto a lo que es objeto del recurso de casación, interpretó que, pese a que el contrato se celebró bajo la vigencia del RDL 2/1985, la voluntad de las partes fue someterse, en cuanto a su

duración, al régimen de prórroga forzosa previsto en la LAU 1964. Por ello, resultaba de aplicación la DT Tercera LAU 1994, en cuyo apartado cuarto, establece la duración de los contratos de arrendamientos de local de negocio celebrados al amparo de la LAU 1964, cuando, como en el caso estudiado, el arrendatario era una persona jurídica. Conforme a esta norma, y ante los datos existentes en autos sobre la actividad desarrollada por la parte actora, la duración del contrato de arrendamiento era de cinco años desde la entrada en vigor de la LAU 1994, transcurridos los cuales resultaba de aplicación la tácita reconducción prevista en el artículo 1566 CC. En conclusión el requerimiento realizado por la arrendadora para poner fin al contrato en fecha 1 de junio de 2007, era plenamente válido. Desestimó también la acción de retracto que también se ejercitaba.

5. La parte actora ha formalizado recurso de casación al amparo del artículo 477.2.3º LEC.

#### **SEGUNDO.-** *Admisibilidad del recurso.*

La parte recurrida alega en el escrito de oposición al recurso el carácter inadmisibile del mismo, por concurrir las causas de inadmisión que expresa. Esta alegación será examinada en relación con los motivos de casación formulados.

#### **TERCERO.-** *Enunciación de los dos motivos del recurso de casación.*

El recurso de casación formalizado se estructura en dos motivos cuya conexión aconsejan un examen conjunto.

El motivo primero del recurso de casación se introduce con la siguiente fórmula:

«Primero. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 477.2.3º LEC, se da interés casacional en el recurso, al existir jurisprudencia contradictoria de Audiencias Provinciales acerca de la aplicación del régimen dispuesto en la Disposición Transitoria»

Considera, en síntesis, que algunas Audiencias Provinciales, valoran, como lo hace la sentencia recurrida, que a los arrendamientos de local de negocio celebrados al amparo del RDL 2/1985 , y sometidos convencionalmente al régimen de prórroga forzosa, les son de aplicación la DT Tercera LAU 1994, y por tanto el régimen de plazos que en ella se establece para la resolución del contrato de arrendamiento (Sentencias de la Audiencia Provincial de Barcelona, Sección, 4ª, de 3 de diciembre de 2004 y 31 de octubre de 2003). Sin embargo, otras Audiencias Provinciales, niegan que se pueda aplicar tal régimen a contratos celebrados bajo la vigencia del RDL 2/1985 (Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid, sección 19.ª, de 22 de febrero de 2007 , Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid, sección 21.ª de 13 de febrero de 2007).

El motivo segundo del recurso de casación se introduce con la siguiente fórmula:

«Segundo. Infringe la sentencia la doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo, por los distintos motivos enumerados a continuación por los que se manifiesta por partida doble el interés casacional exigido por el artículo 477.2.3º de la LEC, para la interposición del recurso de casación»

Considera la parte recurrente, en síntesis, que la sentencia recurrida es contraria a la jurisprudencia del Tribunal Supremo, contenida, entre otras, en las SSTS de 4 de diciembre de 2007 , 2 de octubre de 1998 y 14 de junio de 1994 , que establecen la validez del acuerdo por el que las partes, al celebrar un contrato de arrendamiento bajo la vigencia del RDL 2/1985 se sometían de manera voluntaria, conforme a lo dispuesto en el artículo 1255 CC al régimen de prórroga forzosa previsto en el artículo 57 LAU 1994. También cita como infringidos los artículos 1281, 1282, 1283 CC, y la doctrina del Tribunal Supremo fijada entre otras en la sentencia de 21 de diciembre de 2007 , respecto a que la interpretación de los contratos realizada por la sentencia de instancia debe ser mantenida en casación salvo que se demuestre su carácter ilógico o arbitrario. Finalmente indica que la sentencia recurrida vulnera el artículo 3 CC y se opone a la jurisprudencia del Tribunal Supremo contenida en las sentencias de 20 de diciembre de 2006 , 28 de septiembre de 2006 y 13 de febrero de 2007 que establece como preferente, para la interpretación de las normas el elemento gramatical.

Los dos motivos deben ser desestimados.

**CUARTO.-** *La duración indefinida en los contratos de arrendamiento. Arrendamiento para uso distinto de vivienda cuando el arrendatario es persona jurídica celebrado bajo la vigencia del RDL 2/1985: prórroga forzosa.* Disposiciones Transitorias LAU 1994

*A) La entrada en vigor del RDL 2/1985, de 30 de abril, trajo consigo, como una de las novedades más trascendentes respecto de la legislación arrendaticia anterior, la supresión del régimen obligatorio de prórroga forzosa respecto de la duración de los arrendamientos. Frente al sistema regulado en LAU 1964, se impuso, desde su entrada en vigor, el 9 de mayo de 1985, una plena libertad a la hora de fijar la duración de un contrato de arrendamiento urbano. Esta Sala, no obstante tiene declarado que la entrada en vigor del RDL 2/1985 no impide, en el ejercicio de libertad contractual, consagrada en el artículo 1255 del Código Civi, que las partes, si así lo estipulan, puedan someterse de manera expresa o implícita, que no tácita, al régimen de prórroga forzosa (SSTS 8 de abril de 2011 [RC n.º1656/2007 ], y de 7 de julio de 2010 [RC n.º 151/2007 ]). No resulta cuestionable, a través de este recurso, que las partes que intervinieron en el arrendamiento objeto de este pleito decidieron someterse al régimen de prórroga forzosa previsto en el artículo 57 de LAU 1964, pues así lo interpreta la Audiencia Provincial y no se discute por la parte que ahora recurre. De este modo el objeto del recurso se ciñe a declarar si en la resolución*

*del conflicto planteado resulta aplicable, como así lo valora la sentencia recurrida, la Disposición Transitoria Tercera de LAU 1994.*

*B) La entrada en vigor de la LAU 1994, provocó que existieran contratos de arrendamientos urbanos sometidos a tres regímenes jurídicos distintos, por lo que el legislador con la finalidad de solventar, entre otros, los posibles problemas relativos a la duración de los contratos de arrendamiento de local de negocio, una vez desaparecida la prórroga legal forzosa, estableció un complejo sistema de Disposiciones Transitorias.*

*La DT Primera LAU 1994, en su apartado segundo dispone que «Los contratos de arrendamiento de local de negocio celebrados a partir del 9 de mayo de 1985, que subsistan en la fecha de entrada en vigor de esta Ley, continuarán rigiéndose por lo dispuesto en el art. 9 del Real Decreto Ley 2/1985, de 30 de abril y por lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964. En el caso de tácita reconducción conforme a lo dispuesto en el art. 1566 del Código Civil, el arrendamiento renovado se regirá por las normas de la presente Ley relativas a los arrendamientos para uso distinto al de vivienda.». El legislador, por tanto, remite con carácter general a la regulación anterior de estos contratos y prevé la aplicación de la tácita reconducción, a fin de determinar la duración de los arrendamientos para uso distinto de vivienda, en los casos, en los que, siguiendo los novedosos criterios expuestos por el RDL 2/1985, no existiera sometimiento a prórroga forzosa alguna. Pero junto a estos contratos, en otros, como el que es objeto del presente pleito, las partes decidieron voluntariamente el sometimiento a la prórroga forzosa.*

*C) El legislador de 1994, no olvidó la gran cantidad de arrendamientos de local de negocio que, en el momento de su entrada en vigor, estaban sometidos a un régimen de prórroga forzosa, por lo que dedicó la DT Tercera a establecer una normativa que permitiría en estos contratos fijar una fecha de finalización. Y es que, tal y como declaró la sentencia de pleno de esta Sala de 9 de septiembre de 2009 [RC n.º 1071/2005 ], al analizar un contrato de arrendamiento para uso distinto de vivienda celebrado bajo la vigencia de la LAU 1994 que incluía entre sus cláusulas un sometimiento al régimen de prórroga forzosa, «[h]a de afirmarse que una cosa es que el legislador pueda imponer, por razones de política legislativa, la prórroga forzosa para el arrendador, como efectivamente mantuvo para los arrendamientos urbanos desde el año 1920 hasta el año 1985, y otra muy distinta que las partes puedan hacerlo válidamente por la vía del artículo 4.º de la LAU 1994 y el 1255 del Código Civil, sin alterar por ello la propia esencia y naturaleza del contrato que de por sí ha de ser de duración determinada -o, al menos, determinable- y sin que deba aceptarse que una duración fijada de un año prorrogable indefinidamente a voluntad del arrendatario por años sucesivos, suponga realmente la fijación de una duración en la forma exigida por la ley.» En*

*definitiva, no resulta aceptable que la mera voluntad de las partes permita eliminar la esencia del contrato de arrendamiento, una de cuyas características es la temporalidad.*

*El análisis conjunto y sistemático de la DT Primera, apartado 2 y de la DT Tercera de LAU 1994, permiten declarar que el régimen fijado por esta última resulta igualmente aplicable a los contratos celebrados tras la entrada en vigor del RDL 2/1985, cuando las partes hubieran establecido la prórroga forzosa, pues si el legislador previó un fin para los contratos de arrendamiento de local de negocio que legalmente debían estar sometidos a la prórroga forzosa, por razones de política legislativa, aún más debe estar previsto en los que se fijó convencionalmente, so pena de eliminar la esencia del arrendamiento.*

*En definitiva, la DT Primera LAU 1994, remite expresamente al RDL 2/1985 y a la LAU 1964 para la regulación de los arrendamientos de local de negocio, por lo que se debe entender que la alusión a la tácita reconducción está únicamente prevista para aquellos contratos de arrendamiento de local de negocio que se celebraron al amparo del RDL 2/1985 sin incluirse referencia alguna a una prórroga forzosa en cuanto a su duración.*

*Para el resto, esto es, para los arrendamientos de locales de negocio respecto a los que sí se estableció de modo voluntario un sistema de prórroga forzosa, les resulta aplicable la LAU 1964, y consecuentemente en materia de finalización de la situación de prórroga, la DT Tercera LAU 1994.*

*Estas razones impiden la estimación del recurso de casación, pues el criterio expuesto coincide plenamente con el reflejado en la sentencia que se recurre, y del que resulta que en aplicación del apartado cuarto de la DT Tercera LAU 1994, tras la entrada en vigor de la LAU 1994, el contrato que vinculaba a los litigantes se prorrogó hasta el año 2000, fecha a partir de la cual el arrendamiento entró en periodo de tácita reconducción anual, conforme a lo establecido en el artículo 1566 CC, por lo que la arrendadora podía, como así hizo, comunicar al arrendatario, a partir de esa fecha, su deseo de poner fin al contrato de arrendamiento al término de la anualidad.*

**QUINTO.-** *Costas.*

Desestimado en su integridad el recurso, las costas del mismo se imponen a la parte recurrente, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 398.1 en relación con el 394 de la Ley de Enjuiciamiento Civil .

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

**FALLAMOS**

1. Declaramos no haber lugar al recurso de casación interpuesto por la representación procesal de Policlínica Rozona S.L., contra la Sentencia dictada, el 9 de junio de 2008, por la Audiencia Provincial de Oviedo (Sección 6.<sup>a</sup>), en el rollo de apelación n.º 107/2008 cuyo fallo dice:

«Fallamos.

»Que desestimando el recurso de apelación interpuesto por Policlínica Rozona S.L. contra la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia n.º 3 de Avilés en los autos de que este rollo dimana debemos confirmar y confirmamos dicha sentencia en todos sus términos imponiendo a la apelante las costas de esta segunda instancia»

2. No ha lugar a casar por los motivos formulados la sentencia recurrida, que resulta confirmada con este alcance.

3. Se imponen las costas del recurso de casación a la parte recurrente

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 Juan Antonio Xiol Rios, Francisco Marin Castan, Jose Antonio Seijas Quintana, Francisco Javier Arroyo Fiestas, Roman Garcia Varela, Xavier O'Callaghan Muñoz. Rubricado. PUBLICACIÓN.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el EXCMO. SR. D. Juan Antonio Xiol Rios, 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.