



Roj: **STS 3328/2018 - ECLI:ES:TS:2018:3328**

Id Cendoj: **28079110012018100527**

Órgano: **Tribunal Supremo. Sala de lo Civil**

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **26/09/2018**

Nº de Recurso: **3198/2015**

Nº de Resolución: **530/2018**

Procedimiento: **Civil**

Ponente: **ANTONIO SALAS CARCELLER**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **STS 3328/2018,
SAP B 13935/2015**

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

Sentencia núm. 530/2028

Fecha de sentencia: 26/09/2018

Tipo de procedimiento: CASACIÓN

Número del procedimiento: 3198/2015

Fallo/Acuerdo:

Fecha de Votación y Fallo: 18/09/2018

Ponente: Excmo. Sr. D. Antonio Salas Carceller

Procedencia: Audiencia Provincial de Barcelona (4ª)

Letrado de la Administración de Justicia: Ilmo. Sr. D. Luis Ignacio Sánchez Guiu

Transcrito por: MHS

Nota:

CASACIÓN núm.: 3198/2015

Ponente: Excmo. Sr. D. Antonio Salas Carceller

Letrado de la Administración de Justicia: Ilmo. Sr. D. Luis Ignacio Sánchez Guiu

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

Sentencia núm. 530/2028

Excmos. Sres. y Excma. Sra.

D. Jose Antonio Seijas Quintana

D. Antonio Salas Carceller

D. Francisco Javier Arroyo Fiestas

D.ª M.ª Angeles Parra Lucan



En Madrid, a 26 de septiembre de 2018.

Esta sala ha visto el recurso de casación contra la sentencia dictada en grado de Apelación por la sección 4.^a de la Audiencia Provincial de Barcelona, como consecuencia de autos de juicio verbal n.^º 192/13, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia n.^º 32 de Barcelona; cuyo recurso fue interpuesto ante la mencionada Audiencia por la representación procesal de Instituto Catalán de la Salud, representado ante esta sala por el procurador de los Tribunales don Jordi Fontquerni Bas, bajo la dirección letrada de don Javier Ramírez Asencio; siendo parte recurrida la mercantil Inmobiliaria El Royuelo S.L., representada por la Procuradora de los Tribunales doña Marta Ortega Cortina, bajo la dirección letrada de don Alejandro Fuentes-Lojo Lastres.

Ha sido ponente el Excmo. Sr. D. Antonio Salas Carceller.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- 1.- La representación procesal de la mercantil Inmobiliaria El Royuelo, S.L., interpuso demanda de juicio verbal contra el Instituto Catalán de la Salud, alegando los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación, terminó suplicando al Juzgado se dictara sentencia por la que:

«Estime la demanda que en este escrito se interpone contra el INSTITUT CATALA DE LA SALUT, condenando a la demandada a pagar a mi principal la cantidad de 47.286,85 euros más sus intereses al tipo legal desde la fecha del requerimiento extrajudicial de pago (7 de mayo de 2012).

» Condenando asimismo a INSTITUT CATALA DE LA SALUT a pagar las costas del procedimiento.»

2.- Admitida a trámite la demanda, fueron citadas las partes a la vista, en la que alegaron lo que a su derecho convino.

3.- Las pruebas propuestas y declaradas pertinentes fueron practicadas en el juicio, quedando los autos conclusos para sentencia. La Ilma. Sra. Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia n.^º 32 de Barcelona, dictó sentencia con fecha 13 de mayo de 2014 , cuya parte dispositiva es como sigue:

«Desestimo íntegramente la demanda interpuesta por la mercantil INMOBILIARIA EL ROYUELO y absuelvo al INSTITUT CATALÀ DE LA SALUT de los pedimentos de la actora.

»Cada parte abonará las costas causadas a su instancia y las comunes por mitad.»

SEGUNDO.- Contra dicha sentencia interpuso recurso de apelación la representación procesal de la actora y, sustanciada la alzada, la sección 4.^a de la Audiencia Provincial de Barcelona, dictó sentencia con fecha 17 de septiembre de 2015 , cuyo Fallo es como sigue:

«Estimando el recurso de apelación interpuesto por la representación procesal de INMOBILIARIA ROYUELO S.L. contra la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia número 32 de BARCELONA, en los autos de JUICIO VERBAL número 192/2013, de fecha 13 de mayo de 2014, debemos REVOCAR Y REVOCAMOS dicha sentencia, y, en su lugar, estimando la demanda presentada por INMOBILIARIA ROYUELO S.L. condenamos al INSTITU CATALÀ DE LA SALUT a pagar a la demandante la cantidad de 47.286,85 euros, más los intereses al tipo legal desde la fecha del requerimiento extrajudicial de pago (7 de mayo de 2012).

»Se imponen a la parte demandada las costas de la primera instancia, sin hacer expresa imposición de las costas de este recurso.»

TERCERO.- El procurador don Jordi Fontquerni Bas, en nombre y representación del Instituto Catalá de la Salut, interpuso recurso de casación por interés casacional contra la anterior sentencia, basado como motivo único en la infracción de los artículos 1566 y 1581 CC , con cita de jurisprudencia de esta sala (SSTS 14 de junio de 1984 , 21 de febrero de 1985 , 9 de abril de 1985 , y la 807/1996 , de 15 de octubre).

CUARTO.- Por esta sala se dictó auto de fecha 16 de mayo de 2018 por el que se acordó la admisión de dicho recurso y dar traslado del mismo a la parte recurrida, Inmobiliaria el Royuelo S.L., que se opuso mediante escrito presentado en su nombre por la procuradora doña Marta Ortega Cortina.

QUINTO.- No habiéndose solicitado por todas las partes la celebración de vista pública ni estimándola necesaria este Tribunal, se señaló para votación y fallo del recurso el día 18 de septiembre de 2018, en que ha tenido lugar.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- La entidad Inmobiliaria El Royuelo S.L. formuló demanda de juicio verbal de reclamación de cantidad frente al Instituto Catalá de la Salut, alegando que éste último era arrendatario de un local desde el



año 1979, cuya propiedad corresponde actualmente a la entidad demandante; relación arrendaticia que debió quedar extinguida, en principio, el 31 de diciembre de 2009 por aplicación de lo dispuesto en las disposiciones transitorias de la LAU 1994, continuando no obstante la ocupación por la parte arrendataria en virtud de tácita reconducción hasta que desistió unilateralmente del contrato, sin respetar -según la parte demandante y arrendadora- el plazo de preaviso de seis meses, por lo que reclama ahora de la arrendataria el pago de las rentas correspondientes a dicho período, por un importe de 47.286,85 euros.

El Instituto Catalá de la Salut se opuso a la demanda alegando que el contrato se extinguía en 31 de diciembre de 2009, por lo que la tácita reconducción se produjo mes a mes por aplicación del artículo 1581 CC , ya que la renta, pese a estar fijada anualmente, se pagaba mensualmente.

La sentencia de primera instancia desestimó la demanda. Recurrió en apelación la parte demandante y la Audiencia Provincial dictó sentencia, de fecha 17 de septiembre de 2015 , por la cual estimó el recurso al entender que el hecho de que el alquiler estuviera fijado por años comporta que el plazo de tácita reconducción es de un año aunque la renta se pagara por mensualidades anticipadas, por lo que condena a la entidad demandada al pago de la cantidad reclamada de 47.286,85 euros.

SEGUNDO.- El Instituto Catalá de la Salut recurre en casación formulando un solo motivo, por infracción de los artículos 1566 y 1581 CC , en el cual sostiene que la sentencia impugnada se opone a la jurisprudencia de esta sala, con cita de las SSTS 14 de junio de 1984 , 21 de febrero de 1985 , 9 de abril de 1985 , y la 807/1996 , de 15 de octubre, cuya doctrina considera que es favorable a la posición adoptada por dicha parte.

La tácita reconducción a que se refiere el artículo 1566 del Código civil da lugar en realidad a un nuevo contrato de arrendamiento que se perfecciona por el consentimiento tácito de los contratantes; consentimiento que se entiende producido por la permanencia del arrendatario en el disfrute de la cosa arrendada por el término de quince días una vez finalizada la vigencia temporal del contrato, y ello con la aquiescencia del arrendador que deja pasar dicho plazo desde la extinción sin requerir al arrendatario a fin de que proceda a la devolución de la posesión del inmueble. Se entiende que el citado artículo 1566 CC da por concluso el contrato primitivo de arrendamiento («si al terminar el contrato», dice textualmente) y por nacido otro en el que se mantienen los pactos que rigieron la anterior relación contractual, salvo el plazo de duración que lógicamente no ha de coincidir -salvo casos especiales- con el inicialmente previsto que, sin duda, podría resultar excesivamente largo para tenerlo en cuenta en un pacto de carácter tácito. De lo dispuesto por el artículo 1581 CC , al que se remite a estos efectos el 1566, se desprende la duración a que ha de referirse la «reconducción», pues este artículo, para el caso en que no se fije duración al arrendamiento, acude al criterio lógico de la fijación de la renta («se entiende hecho por años cuando se ha fijado un alquiler anual, por meses cuando es mensual, por días cuando es diario»).

Las sentencias citadas por la parte recurrente no son demostrativas de que esta sala haya seguido la tesis que sostiene dicha parte, según la cual el contrato continuará únicamente por meses si se paga mensualmente la renta, aunque la fijación de dicha prestación en el contrato se haya hecho en cómputo anual. No se alude en esas sentencias a casos como el presente en que claramente se había establecido en el contrato la renta correspondiente a un año; y tal establecimiento de una cantidad global -que comprende la totalidad de lo que ha de satisfacer el arrendatario durante un año- comporta claramente la voluntad de que sea esa la duración del contrato y, por tanto, expresa la cantidad total que ha de recibir el arrendador durante su vigencia, ya que no tendría sentido tal especificación si el plazo contractual querido era el mensual, bastando en tal caso fijar la renta correspondiente a cada mes, de modo que cada parte podía, mediante una simple multiplicación, calcular la renta anual si ello le suponía alguna utilidad.

TERCERO.- Es cierto que las Audiencias Provinciales no han resuelto de modo coincidente esta cuestión. El auto de esta sala de 18 febrero 2014 (Rec. núm. 1081/2013) evidencia dicha circunstancia y en este sentido se refiere a algunas sentencias que prefieren utilizar el plazo en que efectivamente se paga la renta (Audiencia Provincial de Santa Cruz de Tenerife de fecha 18 de abril de 2007 y Audiencia Provincial de Guadalajara de fecha 20 de julio de 2007), frente a otras que optan claramente por el plazo de fijación global de la renta (Audiencia Provincial de Madrid (Sección 14.^a) de 19 de enero de 1998, Audiencia Provincial de Santa Cruz de Tenerife (Sección 4.^a) de fecha 23 de septiembre de 2002, Audiencia Provincial de Sevilla (Sección 2.^a) de fecha 27 de febrero de 2009, Audiencia Provincial de Barcelona (Sección 13.^a) de fecha 12 de julio de 2011, Audiencia Provincial de Barcelona (Sección 4.^a) de fecha 18 de junio de 2012. En estas últimas se establece que el plazo del nuevo contrato que surge por tácita reconducción lo es por años al establecerse en el contrato una renta anual, si bien el pago de la misma se articula por meses anticipados, mientras que en las primeras se considera que se ha de estar al hecho de como se efectúe el pago de la renta, mensual o anual.

Esta es la interpretación que ha de imponerse como más acorde con lo previsto en la propia letra del artículo 1581 y en la finalidad de dicha norma, la cual está prevista para los supuestos en que se omite en el contrato



la fijación de su duración, no siendo lógico entender que un mero fraccionamiento mensual de una renta fijada anualmente determine que la duración del contrato es mensual, pues de ser así carecería absolutamente de sentido la determinación de la renta correspondiente a un año en el propio contrato, pues para ello -si quería ser conocida- bastaría una mera operación aritmética, como se ha dicho.

CUARTO.- La desestimación del recurso comporta que la imposición a la parte recurrente de las costas causadas (artículos 394 y 398 LEC) y la pérdida del depósito constituido.

F A L L O

Por todo lo expuesto, en nombre del Rey y por la autoridad que le confiere la Constitución, esta sala ha decidido

1.º- Desestimar el recurso de casación interpuesto por el demandado Instituto Catalá de la Salut contra la sentencia dictada por la Audiencia Provincial de Barcelona (Sección 4.^a) con fecha 17 de septiembre de 2015 en el Rollo de Apelación n.^o 526/2014 .

2.º- Confirmar la sentencia recurrida.

3.º- Condenar a la parte recurrente al pago de las costas causadas por su recurso.

Líbrese al mencionado tribunal la certificación correspondiente, con devolución de los autos y del rollo de Sala.

Notifíquese esta resolución a las partes e insértese en la colección legislativa.

Así se acuerda y firma.