



Roj: **STS 6127/2024 - ECLI:ES:TS:2024:6127**

Id Cendoj: **28079110012024101641**

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

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **12/12/2024**

Nº de Recurso: **8970/2023**

Nº de Resolución: **1664/2024**

Procedimiento: **Recurso de casación**

Ponente: **ANTONIO GARCIA MARTINEZ**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **SJPI, Madrid, núm. 88, 27-06-2022 (proc. 1980/2021),**

SAP M 12817/2023,

ATS 5113/2024,

STS 6127/2024

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

Sentencia núm. 1.664/2024

Fecha de sentencia: 12/12/2024

Tipo de procedimiento: CASACIÓN

Número del procedimiento: 8970/2023

Fallo/Acuerdo:

Fecha de Votación y Fallo: 26/11/2024

Ponente: Excmo. Sr. D. Antonio García Martínez

Procedencia: Audiencia Provincial de Madrid. Sección Décima.

Letrada de la Administración de Justicia: Ilma. Sra. Dña. Aurora Carmen Garcia Alvarez

Transcrito por: EMGG

Nota:

CASACIÓN núm.: 8970/2023

Ponente: Excmo. Sr. D. Antonio García Martínez

Letrada de la Administración de Justicia: Ilma. Sra. Dña. Aurora Carmen Garcia Alvarez

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

Sentencia núm. 1664/2024

Excma. Sra. y Excmos. Sres.

D.ª M.ª Ángeles Parra Lucán

D. José Luis Seoane Spiegelberg

D. Antonio García Martínez



En Madrid, a 12 de diciembre de 2024.

Esta Sala ha visto el recurso de casación interpuesto por la sociedad Conovilsa S.L., representada por el procurador D. Enrique Álvarez Vicario, bajo la dirección letrada de D. Rafael Vicario Lario, contra la sentencia n.º 481/2023, dictada el 19 de julio de 2023 por la Sección Décima de la Audiencia Provincial de Madrid, en el rollo de apelación n.º 1369/2022, dimanante de los autos de juicio verbal de desahucio por expiración del plazo n.º 1980/2021, seguidos en el Juzgado de Primera Instancia n.º 88 de Madrid. Ha sido parte recurrente D. Luis Carlos , representado por la procuradora D.ª Carmen Medina Medina, bajo la dirección letrada de D.ª Isabella Reis de Souza.

Ha sido ponente el Excmo. Sr. D. Antonio García Martínez.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. Tramitación en primera instancia

1. El 26 de noviembre de 2021, el procurador D. Enrique Álvarez Vicario, en nombre y representación de la sociedad Conolvisa S.L., interpuso una demanda de juicio verbal de desahucio por resolución del contrato de arrendamiento de fecha uno de julio de 1.986, del local n.º 2, sito en Madrid, calle Rodrigo de Guevara n.º 2, CP: 28.005, por expiración del plazo, frente a D. Luis Carlos .

Solicitaba del Juzgado:

[...]emplazar a dicha parte para que comparezca y conteste a la demanda dentro del trámite establecido para los juicios verbales, seguir el procedimiento conforme dispone la ley y a su tiempo, dicte la correspondiente sentencia por la que estimando la demanda se declare:

»-(I) De forma principal, resuelto el contrato de arrendamiento de local regulado por el Código Civil, sobre el local n.º 2, sito en la calle Rodrigo de Guevara n.º 2, Madrid, por expiración del término contractual o el de sus prórrogas, (*no sometido a prórroga forzosa,duración de un año prorrogable por anualidades*), y desahucio, debiendo el demandado, y cuantas personas o entidades de la clase que sean ocupen el local, dejar el local libre y a disposición del actor, bajo apercibiendo de lanzamiento si no lo verifica, declarando la mala fe procesal de la demandada, con imposición de costas sin sujeción al límite establecido en el art. 394.3 LEC.

»- (II) Eventualmente, para el caso de que se desestime la petición principal, resuelto el contrato de arrendamiento para uso distinto de vivienda (arrendamiento de local), sobre el local n.º 2, sito en la calle Rodrigo de Guevara nº 2, Madrid, por expiración del término contractual o el de sus prórrogas (*no sometido a prórroga forzosa,prorrogable mediante tácita reconducción*, regulado inicialmente por el Código Civil (arts. 1.543, 1.566, 1.581) y a partir del 01/01/ 1995 por la LAU/94), y desahucio, debiendo el demandado, y cuantas personas o entidades de la clase que sean ocupen el local, dejar el local libre y a disposición del actor, bajo apercibiendo de lanzamiento si no lo verifica, declarando la mala fe procesal de la demandada, con imposición de costas sin sujeción al límite establecido en el art. 394.3 LEC.

»- (III) Eventualmente, para el caso de que se desestime la petición principal, y la anterior subsidiaria (II), resuelto el contrato de arrendamiento para uso distinto de vivienda (arrendamiento de local), sobre el local n.º 2, sito en la calle Rodrigo de Guevara nº 2, Madrid, por expiración del término contractual o el de sus prórrogas (*no sometido a prórroga forzosa,prorrogable mediante tácita reconducción*), con fundamento en la LAU/94 disp. trans. 1ª, apartado 2º, RDL 2/1985, art. 9, arts. 1.566 y 1.581 del Cc, y desahucio, debiendo el demandado, y cuantas personas o entidades de la clase que sean ocupen el local, dejar el local libre y a disposición del actor, bajo apercibiendo de lanzamiento si no lo verifica, declarando la mala fe procesal de la demandada, con imposición de costas sin sujeción al límite establecido en el art. 394.3 LEC.

»- (IV) Eventualmente, para el caso de que se desestime la petición principal, y las anteriores subsidiarias (II, III), resuelto el contrato de arrendamiento asimilado al de vivienda o inquilinato (arrendamiento de local ocupado por una confesión religiosa o Iglesia, análoga a la Iglesia Católica, o subsidiariamente ocupado por una corporación sin ánimo de lucro), sobre el local nº 2, sito en la calle Rodrigo de Guevara n.º 2, Madrid, por expiración del término contractual o el de sus prórrogas (*no sometido a prórroga forzosa,duración de un año prorrogable por anualidades*), con fundamento en la disp. trans. 1ª, apartado 2º, párrafo 2º, RDL 2/1985, art. 9, y art. 4.2 LAU/64, y desahucio, debiendo el demandado, y cuantas personas o entidades de la clase que sean ocupen el local, dejar el local libre y a disposición del actor, bajo apercibiendo de lanzamiento si no lo verifica, declarando la mala fe procesal de la demandada, con imposición de costas sin sujeción al límite establecido en el art. 394.3 LEC.

»- (V) Eventualmente, para el caso de que se desestime la petición principal, y las anteriores subsidiarias (II, III, IV), resuelto el contrato de arrendamiento asimilado al de local de negocio (arrendamiento de local



ocupado por una confesión religiosa o Iglesia, análoga a la Iglesia Católica, o subsidiariamente ocupado por una corporación sin ánimo de lucro, cuando esté destinado al ejercicio de actividades económicas), sobre el local nº 2, sito en la calle Rodrigo de Guevara nº 2, Madrid, por expiración del término contractual o el de sus prórrogas (*no sometido a prórroga forzosa,duración de un año prorrogable por anualidades*), con fundamento en la disp. trans. 1^a, apartado 2º, párrafo 2º, RDL 2/1985, art. 9, y art. 5.2 LAU/64), y desahucio, debiendo el demandado, y cuantas personas o entidades de la clase que sean ocupen el local, dejar el local libre y a disposición del actor, bajo apercibiendo de lanzamiento si no lo verifica, declarando la mala fe procesal de la demandada, con imposición de costas sin sujeción al límite establecido en el art. 394.3 LEC.

»- (VI) Eventualmente, para el caso de que se desestime la petición principal, y las anteriores subsidiarias (II, III, IV, V), resuelto el contrato de arrendamiento para uso distinto de vivienda, calificable en la fecha de su suscripción según la LAU/64 como asimilado al de inquilinato o vivienda (arrendamiento de local ocupado por una confesión religiosa o Iglesia, análoga a la Iglesia Católica, o subsidiariamente ocupado por una corporación sin ánimo de lucro), sobre el local sito en la calle Rodrigo de Guevara nº 2, Madrid, por expiración del término o el de sus prórrogas, *sometido a prórroga forzosa*,habiendo transcurrido el periodo de extinción de 15 años desde el 01-01-1995, con fundamento en la LAU/64, art.4.2, LAU/94, disp.trans. 4^a. apartados 1 y 2, disp.trans. 3^a. apartado 4, regla 2^a, y arts. 1.566, 1.581 del CC, y desahucio, debiendo el demandado, y cuantas personas o entidades de la clase que sean ocupen el local, dejar el local libre y a disposición del actor, bajo apercibiendo de lanzamiento si no lo verifica, declarando la mala fe procesal de la demandada, con imposición de costas sin sujeción al límite establecido en el art. 394.3 LEC.

»- (VII) Eventualmente, para el caso de que se desestime la petición principal, y las anteriores subsidiarias (II, III, IV, V, VI), resuelto el contrato de arrendamiento para uso distinto de vivienda, calificable en la fecha de su suscripción según la LAU/64 como asimilado al de local de negocio (arrendamiento de local ocupado por una confesión religiosa o Iglesia, análoga a la Iglesia Católica, o subsidiariamente por una corporación sin ánimo de lucro, cuando esté destinado al ejercicio de actividades económicas), sobre el local nº 2, sito en la calle Rodrigo de Guevara nº 2, Madrid, por expiración del término o el de sus prórrogas, *sometido a prórroga forzosa*,habiendo transcurrido el periodo de extinción de 5 años desde el 01-01-1995, con fundamento en la LAU/64, art.5.2, LAU/94, disp.trans. 3^a. apartado 4. regla 2^a, disp.trans. 4^a. apartados 1 y 3, y arts. 1.566, 1.581 del CC, y desahucio, debiendo el demandado, y cuantas personas o entidades de la clase que sean ocupen el local, dejar el local libre y a disposición del actor, bajo apercibiendo de lanzamiento si no lo verifica, declarando la mala fe procesal de la demandada, con imposición de costas sin sujeción al límite establecido en el art. 394.3 LEC.

»- (VIII.-) Eventualmente, para el caso de que se desestime la petición principal, y las anteriores subsidiarias (II, III, IV, V, VI, VII), resuelto el contrato de arrendamiento de local regulado por el Código Civil, sobre el local nº 2, sito en la calle Rodrigo de Guevara nº 2, Madrid, por expiración del término o el de sus prórrogas, *sometido inicialmente a prórroga forzosa*,perdiendo dicho carácter de forzosa transcurridos 30 años desde su celebración el 01/07/1986, prorrogándose desde entonces voluntariamente para ambas partes, y desahucio, debiendo el demandado, y cuantas personas o entidades de la clase que sean ocupen el local, dejar el local libre y a disposición del actor, bajo apercibiendo de lanzamiento si no lo verifica, declarando la mala fe procesal de la demandada, con imposición de costas sin sujeción al límite establecido en el art. 394.3 LEC.»

2.La demanda fue turnada al Juzgado de Primera Instancia n.º 88 de Madrid donde se registró como Juicio Verbal de Desahucio (Desahucio por expiración legal o contractual del plazo - 250.1.1) n.º 1980/2021. Admitida a trámite por decreto de 2 de febrero de 2022, se acordó emplazar a la parte demandada para que la contestase y se pronunciara sobre la pertinencia de celebrar vista en el plazo de diez días hábiles, computado desde el siguiente al emplazamiento, lo que hizo la procuradora D.^a Cayetana de Zulueta Luchsinger, en nombre de D. Luis Carlos , mediante escrito en el que se oponía a la demanda y solicitaba que previos los trámites legales oportunos se dictara resolución desestimatoria de la misma, con imposición de costas a la actora.

3.Convocadas las partes para la celebración del juicio verbal, el mismo tuvo lugar el día 21 de junio de 2022 con la asistencia de ambas partes, y ratificados en sus respectivos escritos, practicada la prueba propuesta y admitida, tras formular conclusiones, quedaron los autos conclusos para sentencia. La Magistrada Juez del Juzgado de Primera Instancia n.º 88 de Madrid dictó la sentencia n.º 305/2022, de 27 de junio de 2022, con la siguiente parte dispositiva:

«FALLO:

»Que DESESTIMANDO la demanda presentada por el procurador D. ENRIQUE ÁLVAREZ VICARIO en representación de la SOCIEDAD CONOLVISA S.L., debo absolver y absuelvo a D. Luis Carlos representado por la procuradora Dña. CAYETANA NATIVIDAD DE ZULUETA LUCHSINGER, de todos los pedimentos de la demanda. Se impone a la parte actora las costas causadas en el presente procedimiento. Se deja sin efecto



el lanzamiento señalado para el 18 de julio de 2022. Contra la presente resolución cabe interponer recurso de APELACIÓN en el plazo de VEINTE DIAS, ante este Juzgado, para su resolución por la Ilma. Audiencia Provincial de Madrid (artículos 458 y siguientes de la L.E.Civil), previa constitución de un depósito de 50 euros, en la cuenta 4140-0000-03-1980-21 de este Órgano.».

SEGUNDO. *Tramitación en segunda instancia*

1. La sentencia de primera instancia fue recurrida en apelación por la representación de la sociedad Conolvisa S.L., al que se opuso en tiempo y forma la parte demandada, D. Luis Carlos, que solicitó que se desestimase íntegramente el recurso de apelación formulado de contrario, confirmando la resolución recurrida en todos sus extremos, con expresa condena al pago de las costas de la alzada.

2. La resolución de este recurso correspondió a la Sección Décima de la Audiencia Provincial de Madrid, que lo trató con el número de rollo de apelación 1369/2022. Tras seguirse los trámites correspondientes, se dictó la sentencia n.º 481/2023, de 19 de julio de 2023, con la siguiente parte dispositiva:

«La Sala, desestimando el recurso de apelación interpuesto por el Procurador D. Enrique Álvarez Vicario, en representación de la Sociedad Conolvisa, S.L., contra la sentencia dictada en fecha 27 de junio de 2022 por el Juzgado de 1ª Instancia n.º 88 de Madrid, en el juicio verbal de desahucio nº 1980/2021; acuerda confirmar dicha resolución en todos sus pronunciamientos.

»Con expresa imposición a la parte apelante de las costas procesales causadas en esta instancia.

»La desestimación del recurso determina la pérdida del depósito constituido, de conformidad con lo establecido en la Disposición Adicional 15ª de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial, introducida por la Ley Orgánica 1/2009, de 3 de noviembre, complementaria de la ley de reforma de la legislación procesal para la implantación de la nueva oficina judicial.»

TERCERO. Interposición y tramitación del recurso de casación ante la Sala Primera del Tribunal Supremo.

1. Por la representación de la sociedad Conolvisa S.L., se interpuso recurso de casación por interés casacional al amparo de lo dispuesto en el artículo 481 de la LEC, en relación con el artículo 477.2.3.º.

1.1. Fundamenta la interposición del recurso en tres motivos que introduce en su escrito con los siguientes encabezamientos:

(i) «[...]MOTIVO PRIMERO DE CASACIÓN: Al amparo del art. 477.2.3º LEC, impugnación de la Sentencia dictada por la Audiencia Provincial, presentando interés casacional por contravenir la Jurisprudencia del Tribunal Supremo. Infracción de la Disposición Transitoria Primera, apartado 2 de la LAU de 1994 (en adelante DT 1ª), por aplicación indebida y, en consecuencia, infracción de la Disposición Transitoria Cuarta, apartados 1 y 2 (en adelante DT 4ª), por inaplicación, en relación con la Disposición Transitoria Tercera, apartado 4, regla 2ª (en adelante DT 3ª), en cuanto a la extinción de los contratos de arrendamiento de local asimilados a los de inquilinato. Las tres Disposiciones Transitorias puestas en relación, con el artículo 4.2 de la LAU 1964. El interés casacional (art. 477.3 LEC), se concreta en la oposición de la sentencia recurrida a la doctrina jurisprudencial del TS, representada por su sentencia del Pleno de 12 de Marzo de 2015, número 137/2015, Recurso: 3101/2012, en cuanto declara que: los contratos de arrendamiento de local de negocio celebrados con anterioridad a la LAU 1994 pero, después del 9 de Mayo de 1985, sujetos por voluntad de las partes a prórroga forzosa, se rigen, en cuanto a su duración por la DT 3ª LAU 1.994 y, no por su DT 1ª. El presente motivo se corresponde, con la acción ejercitada en nuestro escrito de demanda bajo el ordinal « SEXTO », de forma eventual o subsidiaria en caso de desestimación de las anteriores acciones (principal, II, III, IV y, V).»

(ii) «[...]MOTIVO SEGUNDO DE CASACIÓN. Subsidiaria o eventualmente, para el caso de que se inadmita o, se desestime el Motivo Primero de casación y, al amparo del art. 477.2.3º LEC, en relación con las previsiones contenidas en el Acuerdo de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 27 de Enero de 2017 sobre criterios de admisión de los recursos de casación y extraordinario por infracción procesal: Impugnación de la Sentencia dictada por la Audiencia Provincial, presentando interés casacional, por oponerse a la jurisprudencia del Tribunal Supremo, sin cita de sentencias, considerando la eventual necesidad de modificar o revisar la jurisprudencia ya establecida en relación con el problema jurídico planteado; siendo la jurisprudencia de la Sala que más relación guarda con el asunto en la fecha en que se redacta el recurso, la representada por la Sentencia del Pleno, de 12 de Marzo de 2015, número 137/2015, Recurso: 3101/2012. Infracción de la DT 1ª, apartado 2 de la LAU de 1996, por aplicación indebida y, en consecuencia, infracción de la DT 4ª, apartados 1 y 2, por inaplicación, en relación con la DT 3ª, apartado 4, regla 2ª, en cuanto a la extinción de los contratos de arrendamiento de local, asimilados a los de inquilinato. Las tres Disposiciones Transitorias puestas en relación, con el artículo 4.2 de la LAU 1964».»



(iii)«[...]MOTIVO TERCERO DE CASACIÓN. Subsidiaria o eventualmente, para el caso de que se inadmitan o, desestimen, los Motivos Primero y Segundo de casación, por entender que, no existe jurisprudencia de esta Sala sobre la cuestión planteada y, por ello, tampoco posibilidad de vulnerarla o modificarla y, al amparo del art. 477.2.3º LEC, en relación con las previsiones contenidas en el Acuerdo de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 27 de Enero de 2017 sobre criterios de admisión de los recursos de casación y extraordinario por infracción procesal: Impugnación de la Sentencia dictada por la Audiencia Provincial, presentando interés casacional, sin cita de sentencias, por no existir jurisprudencia de esta Sala sobre la cuestión planteada. Infracción de la DT 1ª, apartado 2 de la LAU de 1996, por aplicación indebida y, en consecuencia, infracción de la DT 4ª, apartados 1 y 2, por inaplicación, en relación con la DT 3ª, apartado 4, regla 2ª, en cuanto a la extinción de los contratos de arrendamiento de local asimilados a los de inquilinato. Las tres Disposiciones Transitorias puestas en relación, con el artículo 4.2 de la LAU 1964.»

2. Recibidas en esta sala las actuaciones y una vez personadas las partes, por auto de 8 de mayo de 2024 se acordó admitir el recurso de casación interpuesto y dar traslado a la parte recurrida para que formalizara su oposición en el plazo de veinte días, lo que hizo en tiempo y forma.

3. Por providencia de 27 de septiembre de 2024 se nombró ponente al que lo es en este trámite y se acordó resolver el recurso sin celebración de vista pública, señalándose para votación y fallo el 26 de noviembre de 2024, en que ha tenido lugar.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. Resumen de antecedentes

1. La sentencia recurrida expone los hechos del caso de la siguiente manera:

«En fecha 1 de julio de 1986 se celebró contrato de arrendamiento entre D. Augusto , en su condición de administrador, como arrendador, y D. Luis Carlos , de profesión pastor evangelista, como arrendatario; teniendo por objeto el local nº 2, sito en la C/ Rodrigo de Guevara nº 2 de Madrid.

»En el encabezamiento del contrato se especifica que se trata de un arrendamiento de local de negocios, por tiempo de un año prorrogable tácitamente. En la cláusula primera se establece que "El objeto de este contrato es el arrendamiento de un local que será destinado a cultos religiosos, no haciéndose responsable la propiedad en caso de que por cualquier motivo no sea autorizado para ello". En cuanto a la prórroga, la cláusula tercera dispone que "El plazo establecido en este contrato podrá ser prorrogado a voluntad del arrendatario, con expresa voluntad del arrendador a la inaplicación del régimen de prórroga forzosa, regulado por el n. 1 del art. 9 del Real Decreto Ley 2/85 del 30 de abril". También se alude a la Ley de Arrendamientos Urbanos en la cláusula séptima, según la cual "El arrendatario se obliga a no ceder en todo o en parte el local arrendado que tiene una superficie aproximada de 194,23 m2, pudiendo no obstante ejercitar el derecho de traspaso en la forma y condiciones regulada en la Ley de Arrendamientos Urbanos, teniendo en cuenta que en caso de traspaso la renta será adaptada de acuerdo con el Índice de Vida anualmente, aparte de lo que ordene la Ley de Arrendamientos Urbanos".

»En fechas 3 de marzo de 2021, 10 de marzo y 30 de junio de 2021, la Sociedad Conolvisa, S.L., actual copropietaria del local, mediante burofax, comunicó al arrendatario su voluntad de no prorrogar el contrato, dándolo por extinguido el 30 de junio de 2021. El arrendatario rechazó la finalización del contrato de arrendamiento.

»Ante dichas circunstancias, la Sociedad Conolvisa, S.L. formuló demanda de juicio verbal de desahucio contra D. Luis Carlos , interesando la resolución de contrato de arrendamiento por expiración del término.

»La sentencia dictada por el Juzgador "a quo" desestimó la demanda, habiéndose interpuesto contra la misma recurso de apelación, que es objeto de la presente resolución.».

2. La Audiencia Provincial dice, en primer lugar, que «La apelación versa sobre el tipo de arrendamiento de que se trata y de la sujeción del mismo bien a la Ley de Arrendamientos Urbanos o al Código Civil». A continuación, considera que «[I]as partes contratantes tenían una voluntad clara, que era someterse a la Ley de Arrendamientos Urbanos.»; y que, siendo objeto del contrato un local de negocio destinado a cultos religiosos, «A la vista de este último precepto [art. 4.2 de la LAU de 1964], no cabe duda que, aun cuando el local que nos ocupa esté destinado a una actividad sin ánimo de lucro, se encuentra sujeto a la LAU.». Concluye que procede desestimar el recurso y confirmar la sentencia de primera instancia con base en el siguiente razonamiento:

«Con respecto a la prórroga del contrato de arrendamiento, hemos de remitirnos a la disposición transitoria primera, apartado 2 de la LAU de 1994, que establece lo siguiente: "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 artículo 9.º 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 artículo 1.566 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", y añade que "Lo dispuesto en el párrafo anterior será de aplicación a los contratos de arrendamiento asimilados al de inquilinato y al de local de negocio que se hubieran celebrado a partir del 9 de mayo de 1985 y que subsistan en la fecha de entrada en vigor de esta ley".

»El art. 9.1 del Decreto-ley 2/1985, de 30 de abril, dispone que "Los contratos de arrendamiento de viviendas o locales de negocio que se celebren a partir de la entrada en vigor del presente Real Decreto-ley tendrán la duración que libremente estipulen las partes contratantes, sin que les sea aplicable 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, y sin perjuicio de la tácita reconducción prevista en el artículo 1.566 del Código Civil".

»Atendiendo a los preceptos referidos, cabe precisar que el contrato que nos ocupa se encuentra sujeto al Texto Refundido de la LAU de 1964; no aplicándose el Decreto-ley 2/1985, de 30 de abril, ante lo acordado en la cláusula tercera del contrato, según la cual "El plazo establecido en este contrato podrá ser prorrogado a voluntad del arrendatario, con expresa voluntad del arrendador a la inaplicación de régimen de prórroga forzosa, regulado en el n.º 1 del art. 9 del Real Decreto Ley 2/85 del 30 de abril"».

3. La demandante ha interpuesto un recurso de casación y el recurso ha sido admitido.

SEGUNDO. Planteamiento del recurso. Oposición del recurrido. Decisión de la sala

Planteamiento del recurso

1. El recurso de casación, por interés casacional, se funda en tres motivos.

1.1 En el motivo primero se denuncia la infracción del apartado 2, de la DT 1.ª LAU de 1994, por aplicación indebida, y, en consecuencia, la de los apartados 1 y 2 de su DT 4.ª por inaplicación, en relación con el apartado 4, regla 2.ª, de su DT 3.ª, así como con el art. 4.2 LAU de 1964.

El interés casacional se concreta en la oposición de la sentencia recurrida a la doctrina jurisprudencial recogida en la sentencia del Pleno de esta sala 137/2015, de 12 de marzo, en cuanto declara que los contratos de arrendamiento de local de negocio celebrados con anterioridad a la LAU de 1994, pero después del 9 de mayo de 1985, sujetos por voluntad de las partes a prórroga forzosa, se rigen, en cuanto a su duración, no por la DT 1.ª LAU 1994, sino por su DT 3.ª.

El recurrente dice que, aunque dicha doctrina se refiere a la DT 3.ª LAU 1994, y lo que se pide es la aplicación de su DT 4.ª, la cuestión jurídica planteada en este proceso guarda identidad de razón con la que fue objeto de la mencionada sentencia del pleno, por lo que la doctrina fijada en esta resulta aplicable al presente caso, lo que permite concluir, que la sentencia recurrida la ha conculado, ya que el contrato quedó extinguido en el año 2010 (una vez transcurridos 15 años desde la entrada en vigor de la LAU de 1995), entrando en tácita reconducción y finalizando, dada la fecha de su suscripción (el 1 de julio de 1986) y al haber enviado la arrendadora sendos burofax comunicando su intención de no prorrogar tácitamente el contrato por otra anualidad más, el 30 de junio de 2021.

1.2 En el motivo segundo, para el caso de inadmisión o desestimación del primero, se denuncia la misma infracción, pero ahora desde la necesidad de que esta sala modifique su jurisprudencia y, partiendo de la recogida en la sentencia ya mencionada (la 137/2015), la amplie, «[d]eclarando aplicables las previsiones de la DT 4.ª, de la LAU 1994, sobre la extinción de los contratos de arrendamiento de local asimilados a los contratos de inquilinato a los que se refiere el art. 4.2 de la LAU 1964 y, sobre la extinción de los contratos de arrendamiento de local asimilados a los de inquilinato y a los de local de negocio, celebrados con posterioridad al 9 de Mayo de 1985 y, antes de la LAU 1994, sujetos por voluntad de las partes a prórroga forzosa [...]».

1.3 Por último, en el motivo tercero, para el caso de inadmisión o desestimación de los dos primeros, por entender que, no existe jurisprudencia de esta Sala sobre la cuestión planteada y, por ello, tampoco posibilidad de vulnerarla o modificarla, se denuncia, otra vez, la misma infracción, pero interesando ahora que la sala establezca jurisprudencia sobre la materia «Declarando aplicables las previsiones de la DT 4.ª, de la LAU 1994, sobre la extinción de los contratos de arrendamiento de local asimilados a los contratos de inquilinato a los que se refiere el art. 4.2 de la LAU 1964 y, sobre la extinción de los contratos de arrendamiento de local asimilados a los de local de negocio a los que se refiere el art. 5.2 LAU 1964, celebrados con anterioridad al 9 de Mayo



de 1985 y, antes de la LAU 1994, a los contratos de local asimilados a los de inquilinato y a los de local de negocio, celebrados con posterioridad al 9 de Mayo de 1985 y, antes de la LAU 1994, sujetos por voluntad de las partes a prórroga forzosa [...].».

Oposición del recurrido

2. El recurrido se opone al recurso, alegando causa de inadmisión y por razones de fondo.

2.1 Dice, en primer lugar, que procede la inadmisión del recurso, ya que la Audiencia Provincial no declara que estemos ante un contrato de arrendamiento asimilado al de inquilinato, sino ante un contrato de local de negocio, y lo que pretende la recurrente es cambiar dicha valoración, algo impropio del recurso de casación.

2.2 Respecto del fondo alega, sin cuestionar que la aplicación de la DT 4.^a LAU 1994 determine la extinción del contrato y respalde el desahucio que pretende el recurrente, que no existen dudas sobre la aplicabilidad de la prórroga forzosa de la LAU 1964 acordada entre las partes; que la DT 4.^a LAU 1994 no resulta de aplicación, puesto que no estamos ante un contrato de arrendamiento asimilado al inquilinato, sino ante un contrato de local de negocio cuyo arrendatario es una persona física; y que la recurrente actúa en contra de sus propios actos, ya que ha consentido la situación de prórroga forzosa y la aplicación de la LAU 1964 más de 30 años sin exponer queja o malestar alguno.

Decisión de la sala

3. La causa de inadmisión no puede ser estimada. Lo que se plantea es la aplicación de la DT 4.^a LAU 1994 en vez de la DT 1.^a LAU 1994 y esto es una cuestión jurídica que debe examinarse y resolverse en el recurso de casación.

También es una cuestión jurídica la calificación del contrato, que la Audiencia Provincial, en contra de lo que el recurrido asevera, caracteriza no como un arrendamiento de local de negocio, sino como un arrendamiento asimilado al de inquilinato del art. 4.2 LAU 1964. Interpretación que la Audiencia Provincial justifica de forma razonable basándose en que ambas partes reconocen la sujeción del contrato a dicha ley y manifiestan una voluntad clara de someterse a ella, así como en el hecho, que también reconocen las dos, de que en el local arrendado no se ejerce ninguna actividad industrial, comercial o educativa con fines lucrativos, ni se desarrolla una actividad económica o profesional, sino que se destina exclusivamente al culto religioso.

4. En cuanto al fondo del asunto, procede analizar conjuntamente los tres motivos, ya que están estrechamente relacionados: todos señalan la misma infracción, aunque justifican el interés casacional desde diferentes perspectivas.

La sentencia 831/2011, de 17 de noviembre, razona lo siguiente:

«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 sujetos 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».

El criterio de esta sentencia es reiterado por la 137/2015, dictada por el pleno de la sala el 12 de marzo de 2015, que asume íntegramente dicho razonamiento y fija como doctrina jurisprudencial:

«[...]a aplicabilidad de la d.t. 3^a LAU 1994 a los contratos de arrendamiento de local de negocio celebrados a partir del 9 de mayo de 1985 y anteriores a la entrada en vigor de LAU 1994 pero sujetos por voluntad expresa de las partes a la prórroga forzosa de la LAU 1964, ya que además, por un lado, no sería coherente con el espíritu y finalidad del Real Decreto-Ley 2/1985, de 30 de abril, sobre Medidas de Política Económica, que la supresión del carácter forzoso del régimen de prórroga del art. 57 LAU se tradujese para el arrendador que lo pactara expresamente en un régimen de duración más desfavorable que el de la propia LAU 1964 y, por otro, el criterio favorable a la duración indefinida de estos arrendamientos que podría deducirse de la STS 31-10-2008, citada en uno de los escritos de oposición al recurso, debe entenderse modificado por la STS 9-9-2009, referida



a unos contratos posteriores a la LAU 1994 pero que traían causa de los celebrados bajo la vigencia del citado Real Decreto-Ley 2/1985.».

Esta doctrina se refiere a los contratos de arrendamiento de local de negocio celebrados entre el 9 de mayo de 1985 y la entrada en vigor de la LAU 1994, en los cuales las partes acordaron expresamente someterse a la prórroga forzosa establecida en la LAU 1964, así como a la aplicabilidad de la DT 3.^a LAU de 1994.

Por identidad de razón, es igualmente fundamentado aplicar la DT 4.^a LAU 1994 a los contratos de arrendamiento asimilados a los de inquilinato, celebrados en el mismo período y sometidos, por acuerdo expreso de las partes, a la prórroga forzosa.

Así se infiere, también, del análisis conjunto y sistemático de la DT 1.^a LAU 1994, apartado 2, y de la DT 4.^a LAU 1994; así como de la necesidad de realizar una interpretación coherente con el espíritu y finalidad del RDL 2/1985.

La DT 1.^a LAU 1994, en el párrafo segundo de su apartado 2, establece que lo dispuesto en el párrafo anterior para los contratos de arrendamiento de locales de negocio celebrados a partir del 9 de mayo de 1985 y vigentes al entrar en vigor la LAU de 1994, también se aplica a los contratos de arrendamientos asimilados al de inquilinato celebrados en el mismo período y aún vigentes. Asimismo, la DT 4.^a LAU 1994, en su apartado 1, coincide en redacción con el apartado 1 de la DT 3.^a LAU 1994, y, además, prevé varios términos, en sus demás apartados, para los contratos de arrendamiento asimilados celebrados antes del 9 de mayo de 1985. Por lo tanto, también aquí se debe considerar que si el legislador estableció un fin para los contratos de arrendamiento de locales de negocio asimilados al inquilinato que, por mandato legal, estaban sujetos a prórroga forzosa, con mayor razón debe preverse un término para aquellos en los que la prórroga se acordó convencionalmente, evitando así desvirtuar la esencia del arrendamiento.

Por otro lado, no sería congruente que la eliminación del carácter forzoso del régimen de prórroga del art. 57 de la LAU 1964 resultara en un régimen de duración más desfavorable para el arrendador que lo pactó expresamente, en comparación con el previsto en la propia LAU de 1964.

En definitiva, la aplicación de la DT 4.^a LAU 1994 a estos contratos se justifica tanto por la interpretación sistemática de las disposiciones transitorias como por la necesidad de mantener la coherencia legislativa y garantizar el equilibrio contractual, aplicando el derecho de forma consistente y tratando de evitar que los casos que presentan identidad de razón sean tratados de forma jurídica diferente.

Por lo tanto, la recurrente tiene razón. La aplicación de la DT 4.^a LAU 1994 al contrato litigioso resulta procedente. Además, considerando la calificación que realiza la Audiencia Provincial, la recurrente también acierta al sostener que de dicha disposición se desprende la aplicabilidad de los incisos primero y segundo de su apartado 2. Esto conduce a la conclusión de que el contrato quedó extinguido el 1 de enero de 2010, momento en el cual se configuró una tácita reconducción (art. 1566 CC). Sin embargo, el hecho de que el contrato haya sido sucesivamente renovado no implica la aceptación de una prórroga forzosa, lo que descarta cualquier vulneración del principio de los actos propios.

En consecuencia, procede estimar el recurso, casar la sentencia recurrida, asumir la instancia, estimar el recurso de apelación, revocar la sentencia de primera instancia y estimar la demanda.

CUARTO. Costas y depósitos

1. Al estimarse el recurso de casación no se imponen las costas de dicho recurso a ninguno de los litigantes (art. 398.2 LEC) y se dispone la devolución del depósito para recurrir (disposición adicional 15.^a, apartado 8, LOPJ).

2. Al estimarse el recurso de apelación no se imponen las costas de dicho recurso a ninguno de los litigantes (art. 398.2 LEC) y se dispone la devolución del depósito para recurrir (disposición adicional 15.^a, apartado 8, LOPJ).

3. Al estimarse la demanda se imponen las costas de la primera instancia a la parte demandada (art. 394.1 LEC).

FALLO

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



1.º.-Estimar el recurso de casación interpuesto por Conolvisa, S.L. contra la sentencia dictada por la Sección Décima de la Audiencia Provincial de Madrid, con el núm. 481/2023, el 19 de julio de 2023, en el recurso de apelación n.º 762/2023, y casarla.

2.º.-Estimar el recurso de apelación interpuesto por Conolvisa, S.L. contra la sentencia dictada por el Juzgado de 1.ª Instancia n.º 88 de Madrid, con el n.º 305/2022, el 27 de junio de 2022, en el procedimiento de desahucio por expiración del plazo 1980/2021, y revocarla.

3.º.-Estimar la demanda interpuesta por Conolvisa, S.L. y acordar el desahucio de D. Luis Carlos del local n.º 2 sito en Madrid, calle Rodrigo de Guevara n.º 2, CP: 28 005, condenando al demandado a dejar el local libre y a disposición de la actora dentro del plazo legal, bajo apercibiendo de lanzamiento si no lo verifica.

4.º.-No se imponen a ninguno de los litigantes las costas del recurso de casación y del recurso de apelación y se dispone la devolución de los depósitos para recurrir.

5.º.-Se imponen a D. Luis Carlos las costas de la primera instancia.

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.