



Roj: **STS 1151/2021 - ECLI:ES:TS:2021:1151**

Id Cendoj: **28079110012021100159**

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

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **31/03/2021**

Nº de Recurso: **6650/2019**

Nº de Resolución: **190/2021**

Procedimiento: **Recurso de casación**

Ponente: **JUAN MARIA DIAZ FRAILE**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

## **TRIBUNAL SUPREMO**

### **Sala de lo Civil**

#### **Sentencia núm. 190/2021**

Fecha de sentencia: 31/03/2021

Tipo de procedimiento: CASACIÓN

Número del procedimiento: 6650/2019

Fallo/Acuerdo:

Fecha de Votación y Fallo: 25/03/2021

Ponente: Excmo. Sr. D. Juan María Díaz Fraile

Procedencia: AUD.PROVINCIAL SECCION N. 4

Letrada de la Administración de Justicia: Ilma. Sra. Dña. Aurora María Del Carmen García Álvarez

Transcrito por: COT

Nota:

CASACIÓN núm.: 6650/2019

Ponente: Excmo. Sr. D. Juan María Díaz Fraile

Letrada de la Administración de Justicia: Ilma. Sra. Dña. Aurora María Del Carmen García Álvarez

## **TRIBUNAL SUPREMO**

### **Sala de lo Civil**

#### **Sentencia núm. 190/2021**

Excmos. Sres.

D. Ignacio Sancho Gargallo

D. Rafael Sarazá Jimena

D. Pedro José Vela Torres

D. Juan María Díaz Fraile

En Madrid, a 31 de marzo de 2021.

Esta sala ha visto el recurso de casación respecto de la sentencia 1018/2019, de 10 de octubre, dictada en grado de apelación por la Sección Cuarta de la Audiencia Provincial de Barcelona, como consecuencia de autos de juicio verbal n.º 434/2018 del Juzgado de Primera Instancia n.º 56 de Barcelona, sobre desahucio.



Es parte recurrente D. Efrain , representado por la procuradora D<sup>a</sup>. Marta Negrodo Martín y bajo la dirección letrada de D. Alejandro Fuentes-Lojo Lastres.

Es parte recurrida UPL-GRACIA 2017, S.L., representada por el procurador D. Pedro Moratal Sendra y bajo la dirección letrada de D. Fernando Sales Bellido.

Ha sido ponente el Excmo. Sr. D. Juan María Díaz Fraile.

## ANTECEDENTES DE HECHO

### PRIMERO.- *Tramitación en primera instancia.*

1.- El procurador D. Pedro Moratal Sendra, en nombre y representación de UPL-GRACIA 2017, S.L., interpuso demanda de juicio verbal de desahucio contra D. Efrain , en la que solicitaba se dictara sentencia:

"[...] por la que se declare:

"1.- Que, la vigencia del contrato de arrendamiento de fecha 8 de noviembre de 2001, con efectos desde el día 1 de febrero de 2002, ha expirado el pasado día 1 de febrero de 2018 y, en su consecuencia, el mismo ha quedado resuelto, sin valor ni efecto jurídico alguno.

"2.- Que, en su consecuencia, el demandado estaba en la obligación de desalojar la vivienda de Autos y dejar la libre vacua y expedita y a disposición de mi parte.

"3.- Que, el demandado está en la obligación de abonar a mi representada, en concepto de indemnización un importe equivalente a una renta contractual pactada (esto es, la suma de 90,15 euros mensuales), hasta que la finca sea efectivamente puesta a disposición de mi representada, y más los intereses legales que se devenguen.

"Y, en su consecuencia se condene:

"1.- A estar y pasar por las anteriores declaraciones.

"2.- A desalojar la vivienda de Autos dentro del plazo legal y a dejarla deje libre, vacua, expedita y a disposición de mi representada con expreso apercibimiento, de lanzamiento, si no lo verifica en plazo.

"3.- Al pago de las sumas que resulten de la Declaración tercera.

"4.- Al pago de las costas devengadas en la presente instancia".

2.- La demanda fue presentada el 4 de febrero de 2019 y, repartida al Juzgado de Primera Instancia n.º 56 de Barcelona, fue registrada con el n.º 434/2018. Una vez fue admitida a trámite, se procedió al emplazamiento de la parte demandada.

3.- La procuradora D.<sup>a</sup> Marta Negrodo Martín, en representación de D. Efrain , contestó a la demanda, solicitando su desestimación y la expresa condena en costas a la parte actora.

4.- Tras seguirse los trámites correspondientes, la Magistrado-juez del Juzgado de Primera Instancia n.º 56 de Barcelona dictó sentencia de 24 de octubre de 2018, con la siguiente parte dispositiva:

"Desestimo la demanda formulada por UPL-GRACIA 2017, S.L. frente a DON Efrain , imponiendo a la actora las costas del juicio".

### SEGUNDO.- *Tramitación en segunda instancia.*

1.- La sentencia de primera instancia fue recurrida en apelación por la representación de UPL-GRACIA 2017, S.L. La representación de D. Efrain se opuso al recurso.

2.- La resolución de este recurso correspondió a la Sección Cuarta de la Audiencia Provincial de Barcelona, que lo tramitó con el número de rollo 139/2019 y tras seguir los correspondientes trámites dictó sentencia 1018/2019, de 10 de octubre, cuyo fallo dispone:

"Que, estimando el recurso de apelación planteado por la representación procesal de UPL-GRACIA 2017, S.L. contra la Sentencia dictada en fecha 24 de octubre de 2018 por el Juzgado de 1<sup>a</sup> Instancia núm. 56 de Barcelona, en los autos de los que el presente rollo dimana, revocamos dicha resolución y en su lugar, estimando íntegramente la demanda, se acuerda:

"Primero.- Declarar extinguido por expiración de plazo el contrato de arrendamiento de fecha 8 de noviembre de 2001, que vinculaba a las partes y, en consecuencia, condenar a la parte demandada, D. Efrain , al desalojo del inmueble sito en el nº NUM000 , de la CALLE000 de Barcelona, lo que habrá de verificar antes de la fecha



que se fije por el tribunal para el lanzamiento, con apercibimiento de que se procederá a su lanzamiento si no abandona la finca antes de esa fecha.

"Segundo.- Condenar igualmente a la parte demandada al pago a la actora de 90,15 euros, al pago de cuantas mensualidades se devenguen (a dicho importe) entre el 1 de marzo de 2018 y la efectiva entrega de la posesión del inmueble, y al pago de los Derecho Noveno.

"Tercero.- Imponer a la demandada las costas devengadas en el procedimiento durante su primera instancia, declarándose de oficio las correspondientes a la presente alzada.

### **TERCERO.- Interposición y tramitación del recurso de casación**

1.- La procuradora D.<sup>a</sup> Marta Negrodo Martín, en representación de D. Efrain , interpuso recurso de casación.

Los motivos del recurso de casación fueron:

"Primer motivo de casación: Infracción del artículo 1.281 párrafo primero del Código Civil y oposición a la doctrina jurisprudencial contenida entre otras en las sentencias del TS 714/2015, de 14 de diciembre; 655/2012, de 25 de octubre y 839/2010 de 17 de diciembre.

"Segundo motivo de casación: Infracción del artículo 1204 del Código Civil referente a la novación contractual en relación con el artículo 1.255 del mismo Código oposición a la doctrina jurisprudencial del TS contenida entre otras muchas sentencias en las siguientes, relativas a arrendamientos urbanos: 130/2009 de 12 de marzo, 806/2012 de 13 de enero de 2013, 882/1998 de 2 de octubre, que exigen, para que la novación contractual tenga carácter extintivo, que la voluntad del cambio ha de expresarse de una manera cierta e inequívoca y no vale inferirla de suposiciones o conjeturas, que la novación extintiva no se presume y que el beneficio de la duda favorece a la parte que contradice la novación".

"Tercer motivo de Casación: Infracción de los artículos 6 y 57 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 24 de diciembre de 1964 en relación con la renuncia a la prórroga forzosa, y apartado 1 de la Disposición Transitoria Segunda de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 24 de noviembre de 1994: y oposición a la doctrina jurisprudencial del TS contenida en las sentencias 130/2009, de 12 de marzo y 882/1998, de 2 de octubre, que declaran que en los casos de novación del contrato de arrendamiento la renuncia al derecho de prórroga forzosa tiene que ser clara, precisa y terminante, sin que quepa inducirse de actos más o menos equívocos".

2.- Las actuaciones fueron remitidas por la Audiencia Provincial a esta Sala, y las partes fueron emplazadas para comparecer ante ella. Una vez recibidas las actuaciones en esta Sala y personadas ante la misma las partes por medio de los procuradores mencionados en el encabezamiento, se dictó auto de fecha 18 de noviembre de 2020, que admitió el recurso y acordó dar traslado a la parte recurrida personada para que formalizara su oposición.

3.- La representación de UPL-GRACIA 2017. S.L. se opuso al recurso.

4.- Al no solicitarse por todas las partes la celebración de vista pública, se señaló para votación y fallo el día 25 de marzo de 2021, en que ha tenido lugar.

### **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

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

Para la resolución del presente recurso resultan relevantes los siguientes antecedentes de hecho acreditados en la instancia.

1.- El 2 de junio de 1975, D. Efrain , como arrendatario, concertó con la entonces propietaria, un contrato de arrendamiento cuyo objeto fue el "local estudio primera" sita la planta piso NUM001 de la casa nº NUM000 de la CALLE000 , de Barcelona.

2.- El 8 de noviembre de 2001 las partes suscribieron un contrato, en documento privado, bajo la rúbrica "Anexo nº 1 al contrato de arrendamiento de clase 10 nº 0041582 de fecha 2 de junio de 1975 correspondiente a la vivienda sita en CALLE000 nº NUM000 de esta ciudad", en el que pactaron lo siguiente:

"Primero.- Ambas partes acuerdan modificar con efectos del día 1º de febrero de 2002 el objeto del presente contrato establecido como local estudio primera por la vivienda situada en la planta NUM000 (anterior vivienda portería). El importe de la renta a partir del citado 1º de febrero de 2002 se fija en la cantidad de 15.000 (quince mil) pts. mensuales quedando incluidos los gastos de escalera e I.B.I., renunciando la propiedad a la aplicación sobre la misma de las variaciones experimentadas por los índices de Precios de Consumo.



"Segundo.- Se autoriza al inquilino para que efectúe en la vivienda bajas las obras que estime oportunas siendo el coste de las mismas enteramente a su cargo y siempre y cuando no afecten a la estructura del edificio, ni debiliten los materiales empleados en la construcción, ni se refieran a elementos comunes, dándose como plazo para su realización hasta el día 31 de enero de 2002.

"Tercero.- En la referida fecha de 1º de febrero de 2002 Don Efrain dejará el estudio primera libre vacuo y expedito y a disposición de la propiedad.

"Cuarto.- Con excepción de la novación de la renta y cambio de ubicación de la vivienda arrendada pactados en las cláusulas anteriores, las partes ratifican expresamente el contrato de arrendamiento cuya clase y número se especifican en el encabezamiento del presente anexo".

**3.-** Posteriormente UPL-GRACIA 2017, S.L. (en adelante UPL) adquirió el edificio al que pertenece la citada vivienda, por lo que se subrogó en la posición de la arrendadora en el citado contrato de arrendamiento.

**4.-** UPL interpuso demanda en la que solicitaba: (i) la declaración de que la vigencia del contrato de arrendamiento de 8 de noviembre de 2001 expiró el 1 de febrero de 2018 y que, en consecuencia, ha quedado resuelto, sin valor ni efecto alguno; (ii) la condena al demandado a desalojar la finca, dejándola libre y expedita, con apercibimiento de lanzamiento si no lo verifica en plazo, y al pago de la suma adeudada en concepto de indemnización por un importe equivalente a una renta contractual pactada (90,15 euros mensuales), hasta que la finca sea puesta a disposición de la actora; y (iii) la condena al pago de los intereses legales, y de las costas causadas.

**5.-** El correspondiente procedimiento judicial se tramitó ante el Juzgado de Primera Instancia n.º 56 de Barcelona, que dictó sentencia desestimatoria de la demanda, en la que declaró que: (i) en el presente caso el título de ocupación de la vivienda que ostenta el demandado es el contrato de arrendamiento suscrito el 2 de junio de 1975; (ii) por tanto, se trata de un contrato regido por la LAU de 1964 y sujeto a la prórroga legal regulada en esa Ley; (iii) no cabe entender que con la firma del anexo de 8 de noviembre de 2001 se excluyeran la normativa legal imperativa que regía el contrato, o que las partes pretendieran excluir la prórroga legal, pues para eso era necesario incluir esa exclusión en el anexo como cláusula modificativa y no lo hicieron.

**6.-** Contra dicha sentencia se interpuso por la demandante recurso de apelación, que fue estimado por la Audiencia.

La sentencia de apelación fundamentó su decisión en las siguientes razones: (i) la novación realizada por las partes el 8 de noviembre de 2001 fue una novación propia o extintiva y no impropia o meramente modificativa; (ii) así resulta de la jurisprudencia del Tribunal Supremo, plasmada en las sentencias 841/2001, 975/2005 y 1120/2006, conforme a la cual la novación es extintiva cuando se alteran de forma sustancial los dos elementos más esenciales del arrendamiento, el objeto y la renta, o incluso cuando se altera uno solo de esos elementos de forma muy acusada; (iii) esas sentencias se dictaron en relación con supuestos de arrendamientos rústicos, y su aplicabilidad a los arrendamientos de vivienda ha sido afirmada por la misma Sala Primera (auto 11932/2006); (iv) esta doctrina es aplicable al presente caso en el que el contrato de 2001 modificó sustancialmente las dos circunstancias citadas: la renta se triplicó (pasó de 60.000 a 180.000 pesetas anuales), y se cambió el objeto del arrendamiento (inicialmente era el "local estudio primera", y fue sustituido por "la vivienda situada en planta bajos"); (v) la remisión contenida en el contrato de 2001 al contrato anterior de 1975 ("con la excepción de la novación de la renta y el cambio de ubicación de la vivienda arrendada (...) las partes ratifican expresamente el contrato de arrendamiento"), no implica sumisión del contrato al régimen de prórroga forzosa de la LAU de 1964, porque la jurisprudencia del Tribunal Supremo ha sido tajante al vetar esta posibilidad en relación a los contratos celebrados con posterioridad a la entrada en vigor de la LAU de 1994, como sucede en este caso, en el que el contrato se suscribió el 11 de noviembre de 2001, y en los casos admitidos exige acuerdo expreso que aquí no existe; (vi) considera que la vigencia del contrato expiró el 31 de enero de 2018, dato al que llega a través de este razonamiento: "en relación al plazo de duración del contrato; dado que el propio contrato de 2001 difiere su eficacia al 1 de febrero de 2002; dada la remisión del contrato de 2001 al celebrado en 1975, donde se fijaba el plazo de un mes; debe entenderse, por aplicación de lo dispuesto en los artículos 9 y 10 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994, que el contrato duró (por imperativo legal) hasta el 31 de enero de 2010 (transcurridos ocho años desde el inicio pactado de la eficacia del contrato, cinco por imperativo del artículo 9 y tres por imperativo del artículo 10), siendo así que, desde entonces, el contrato habría entrado en tática reconducción por periodos mensuales ( artículos 1566 y 1581 del Código Civil), expirando cada nuevo periodo de vigencia el último día de cada mes. De este modo; comunicada en fecha 27 de diciembre de 2017 la voluntad de no renovar el contrato por la arrendadora con efectos 31 de enero de 2018"; (vii) finalmente, descarta también las alegaciones de abuso del derecho o fraude de ley.

**7.-** Contra dicha resolución el demandante ha interpuesto un recurso casación, basado en tres motivos, que han sido admitidos.

**SEGUNDO.- Recurso de casación. Formulación de los motivos primero, segundo y tercero. Resolución conjunta.**

**1.- Planteamiento.** En el motivo primero se denuncia la infracción del art. 1.281, párrafo primero, CC y de la jurisprudencia contenida en las sentencias de esta sala 714/2015, de 14 de diciembre; 655/2012, de 25 de octubre y 839/2010 de 17 de diciembre.

**2.-** En su desarrollo, se argumenta lo siguiente: (i) las sentencias citadas como infringidas afirman que los arts. 1281 a 1289 CC contienen un conjunto de normas complementario y subordinado, entre las que ostenta rango prioritario el primer párrafo del art. 1281, referente a la interpretación literal, de manera que si la claridad de los términos de un contrato no deja dudas sobre cuál fue la intención de las partes no entran en juego las contenidas en los artículos siguientes; (ii) si bien es jurisprudencia consolidada que la interpretación de los contratos es función de los tribunales de instancia, esto no es un principio absoluto porque tiene su excepción en los casos en que la hermenéutica contractual se haya desarrollado con infracción de las normas sustantivas sobre la interpretación de los contratos y con falta de lógica; (iii) la Audiencia ha interpretado que el contrato de 8 de noviembre de 2001 tenía carácter de novación extintiva y no simplemente modificativa, por haberse modificado dos elementos esenciales del contrato de arrendamiento (el objeto y la renta), pero los términos de dicho contrato son claros en su literalidad y no dejan dudas sobre la intención de los contratantes (subsistencia y no extinción del contrato de arrendamiento de 1975), como se desprende del título dado por las partes al documento (anexo al contrato inicial), y de la estipulación cuarta en la que ratifican en lo no modificado el contrato preexistente; (iv) la Audiencia prescinde de la voluntad de las partes, elemento esencial en cualquier clase de novación: la interpretación de que las partes no quisieron concertar una nueva relación arrendaticia que sustituyera a la vigente entre ellas, sino continuar con ésta, es la única posible a tenor de las palabras empleadas en el contrato.

**3.-** El motivo segundo se basa en la vulneración del art. 1.204 CC, referente a la novación contractual, en relación con el art. 1.255 CC y de la doctrina jurisprudencial contenida, entre otras, en las siguientes sentencias, relativas a arrendamientos urbanos: 130/2009, de 12 de marzo, 806/2012, de 13 de enero de 2013, 882/1998, de 2 de octubre.

**4.-** En el desarrollo del motivo, se explica por qué se habría producido la vulneración de los preceptos y jurisprudencia citados, que exigen, para que la novación contractual tenga carácter extintivo, que la voluntad del cambio ha de expresarse de una manera cierta e inequívoca y no vale inferirla de suposiciones o conjeturas, que la novación extintiva no se presume y que el beneficio de la duda favorece a la parte que contradice la novación. Y añade: (i) la jurisprudencia en materia de arrendamientos urbanos exige para apreciar la novación extintiva en los casos en que el arrendatario tiene el beneficio de prórroga forzosa, que la declaración terminante a que se refiere el art. 1204 CC sea cierta e inequívoca, pues la novación extintiva no se presume; (ii) las sentencias del Tribunal Supremo que cita la Audiencia sobre novación extintiva se refieren a supuestos de arrendamientos rústicos, por lo que no son extrapolables a los casos de arrendamientos urbanos, pues falta la necesaria analogía jurídica; además dichas sentencias no llegan a las conclusiones que la Audiencia extrae de ellas, se limitan a señalar que la alteración sustancial de los del objeto y la renta "puede ser reveladora de un ánimo novatorio extintivo"; (iii) resulta de aplicación al caso litigioso la doctrina de la sentencia 130/2009, de 12 de marzo, que concluyó afirmando la conservación del derecho de prórroga forzosa del art. 57 LAU 1964 por no constar en el contrato novatorio una renuncia expresa del arrendatario a esa prórroga.

**5.-** El tercer motivo de casación denuncia la infracción de los arts. 6 y 57 de la LAU de 1964, en relación con la renuncia a la prórroga forzosa, y apartado 1 de la disposición transitoria segunda de la LAU de 1994, y oposición a la doctrina jurisprudencial de esta sala contenida en las sentencias 130/2009, de 12 de marzo y 882/1998, de 2 de octubre,

**6.-** En la fundamentación del motivo, se insiste en que esas sentencias han sido infringidas porque la Audiencia no ha respetado su doctrina, conforme a la cual en los casos de novación del contrato de arrendamiento la renuncia al derecho de prórroga forzosa tiene que ser clara, precisa y terminante, sin que quepa inducirse de actos más o menos equívocos. Esta es la solución dada por la jurisprudencia a las novaciones de contratos de arrendamientos urbanos anteriores a la entrada en vigor del RDL 2/1985, cuando dicha novación ha sido posterior a esta última fecha, y el contrato subsiste en la fecha de la entrada en vigor de la LAU de 1994.

**7.- Resolución conjunta.** Los tres motivos están estrechamente conectados, pues plantean una misma cuestión jurídico-sustantiva (si el contrato celebrado entre las partes en 2001 tenía el carácter de novación extintiva o meramente modificativa del contrato inicial de 1975 y, en consecuencia, si es o no aplicable el régimen legal de prórroga forzosa previsto en el art. 57 de la LAU de 1964), por lo que resulta procedente su resolución conjunta.

El recurso debe ser estimado por las razones que exponemos a continuación.



**TERCERO.-** *Decisión de la sala (i). La duración como elemento esencial de los contratos de arrendamiento. El régimen de prórroga forzosa de los arrendamientos en la LAU de 1964 y su supresión por el Real Decreto-ley 2/1985, de 30 de abril.*

1.- El art. 1543 CC define el arrendamiento de cosas como aquel contrato por el cual "una de las partes se obliga a dar a la otra el goce o uso de una cosa por tiempo determinado y precio cierto". Así el tiempo determinado - o, en su caso, determinable - por el que el propietario-arrendador cede el uso de la cosa que le es propia constituye un elemento esencial en todo arrendamiento.

Es cierto que, si bien tal definición está referida a todos los arrendamientos - incluidos los urbanos regidos por ley especial -, dicha legislación específica mantuvo desde el año 1920 la existencia de un derecho de prórroga forzosa a favor del arrendatario sobre la duración inicialmente pactada, que se plasmó en el art. 57 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, Texto Refundido de 24 de diciembre de 1964 (en adelante LAU 1964), con carácter irrenunciable; posteriormente las prórrogas pasaron a ser facultativas, por acuerdo de las partes, en el art. 9 del Real Decreto 2/1985, de 30 de abril, sobre Medidas de Política Económica (en adelante RDL 2/1985), que suprimió su carácter forzoso.

2.- La entrada en vigor del citado RDL 2/1985 determinó la existencia de dos clases de arrendamientos urbanos: los anteriores, sujetos a prórroga forzosa, y los posteriores a los que resultaba de aplicación la tácita reconducción del art. 1.566 CC, a no ser que los contratantes hubieren convenido, explícita o implícitamente, el sometimiento al régimen de prórroga forzosa, haciendo uso de la libertad de pactos del art. 1.255 CC, y cuya posibilidad de pacto, como afirmó reiteradamente esta sala (sentencias de 12 de mayo de 1989 y 1002/2008, de 31 de octubre, entre otras) "no se hallaba prohibida por el artículo 9 del referido Real Decreto-Ley, al hacerse limitado a suprimir el mero automatismo legal u "ope legis" y sin el previo consentimiento de las partes, del expresado régimen de prórrogas forzosas".

3.- Como declaramos en la sentencia 582/2009, de 9 de septiembre, la doctrina discutió ampliamente sobre la naturaleza de dicha prórroga forzosa impuesta al arrendador e incluso criticó su falta de correspondencia con las reglas contractuales del Código Civil, no obstante lo cual "se justificaba por la clara voluntad del legislador de evitar que los principios sobre libertad de contratación y, en definitiva, el "pacta sunt servando" perjudicara al arrendatario, que se consideraba la parte más débil en el contrato". También advertimos entonces que la evolución legislativa se manifestó después claramente en contra de dicha prórroga, suprimiendo en primer lugar su carácter forzoso ( art. 9 del R.D. 2/1985) y abandonando definitivamente su reconocimiento y regulación en la nueva Ley de Arrendamientos Urbanos de 24 de noviembre de 1994 (en adelante LAU 1994), cuyas disposiciones transitorias se dedican a establecer un sistema de finalización de aquellos contratos que, nacidos antes de su entrada en vigor, estaban sujetos a prórroga forzosa para el arrendador y facultativa para el arrendatario.

4.- En el caso de la litis, el contrato de arrendamiento fue inicialmente concertado el 2 de junio de 1975, bajo la vigencia del régimen de la prórroga forzosa del art. 9 de la LAU 1964, en tanto que el anexo al contrato de 8 de noviembre de 2001 se suscribió ya después de la entrada en vigor del RDL 2/1985 y de la de la LAU 1994. Por ello, para dirimir la controversia suscitada en este proceso resulta determinante precisar si el documento firmado por las partes en 2001 tiene el carácter de novación extintiva o meramente modificativa, pues de la respuesta a esta cuestión se derivará la solución del recurso. En el primer caso, el acuerdo novatorio habría dado lugar a la extinción del contrato original y su sustitución por una nueva relación arrendaticia regida, por razón de su fecha, por la LAU 1994, sin sujeción al régimen legal imperativo de prórroga forzosa; y en el segundo caso, de novación modificativa, por carecer ésta de aquella eficacia extintiva, el arrendamiento seguiría sujeto a la prórroga forzosa prevista en la LAU 1964. La sentencia de primera instancia acogió la segunda interpretación, con resultado desestimatorio de la demanda, y la sentencia de apelación optó por la primera, con efecto estimatorio de la pretensión de la actora. Se trata de decidir ahora cuál de estas dos interpretaciones del contrato suscrito el 8 de noviembre de 2001 debe prevalecer.

**5.-** *Doctrina jurisprudencial sobre la interpretación de los contratos, la función de la instancia y los límites de su revisión casacional. Su aplicación a la novación contractual.*

En un sistema como el de nuestro Código civil en el que se reconoce la autonomía de la voluntad ( arts. 1254 y 1255 CC) como elemento determinante de la regulación contractual, la primera regla de la interpretación del contrato es la espiritualista que manda buscar la voluntad de los contratantes ( arts. 1281, 1282 y 1276 CC; sentencia núm. 53/2012, de 21 de febrero).

Por ello, el art. 1281, párrafo primero, CC declara la prevalencia de los términos de un contrato si son claros y no presentan dudas "sobre la intención de los contratantes". Esta sala ha declarado que "cuando la literalidad de los términos contractuales es clara la misma debe prevalecer, [...] lo mismo sucede aunque cupiera alguna duda cuando no se deduzca que sea otra la verdadera intención de los contratantes, una vez contemplados los

actos de los mismos, u otro criterio hermenéutico, como el denominado "canon de la totalidad" ( sentencia de 12 abril 2010). En consecuencia, "para que pueda prescindirse de la literalidad, es necesario que los términos del contrato contradigan la intención evidente y que además esta última resulte de los actos de los mismos, sin que resulten relevantes a los efectos del artículo 1282 CC los coetáneos o posteriores realizados tan solo por uno de ellos" ( sentencia 714/2015, de 14 de diciembre).

**6.-** Esta labor hermenéutica de los contratos es función propia de los tribunales de instancia, revisable en casación en dos supuestos: primero, en caso de que su resultado sea manifiestamente ilógico, irracional o arbitrario y, segundo, cuando vulnere alguna de las normas o reglas sobre la interpretación de los contratos. Como recuerdan las sentencias de esta sala 498/2018, de 14 de septiembre, 82/2019, de 7 de febrero, y 251/2019, de 6 de mayo, con cita de otras anteriores:

"la interpretación del contrato y sus cláusulas, entendida como actividad que busca identificar el conjunto de obligaciones que derivan para las partes de todo contrato a partir de la voluntad común de éstas expresada en el mismo es una labor o función propia de los tribunales de instancia, con la consecuencia de que ha de prevalecer la interpretación realizada por éstos sin que sea posible su revisión en casación en la medida en que se ajuste a los hechos considerados probados por el tribunal sentenciador en el ejercicio de su función exclusiva de valoración de la prueba, salvo cuando se demuestre su carácter manifiestamente ilógico, irracional o arbitrario o vulnere alguna de las normas o reglas sobre la interpretación de los contratos, por desnaturalización de sus presupuestos y vulneración del derecho a la tutela judicial efectiva".

Las prescripciones que sobre la interpretación de las declaraciones de voluntad contractual contienen los arts. 1.281 a 1.289 CC no son meras reglas orientadoras para el intérprete, sino auténticas normas imperativas, cuya infracción abre la posibilidad de su acceso a casación por la vía del art. 477.1 LEC, lo que supone que el control de interpretación es, en este recurso, un control sólo de legalidad. Por tanto, quedan fuera del ámbito de la casación toda revisión del resultado de la labor de investigación del sentido jurídicamente relevante de las declaraciones de voluntad que resulte respetuoso con los imperativos legales que disciplinan la labor del intérprete, aunque no sea el único significado admisible conforme a ellos ( sentencia 731/2014, de 26 de diciembre), siempre que no sea manifiestamente arbitrario o contrario a las reglas de la lógica y de la razón ( art. 218.2 LEC).

**7.-** Como dijimos en la sentencia 198/2012, de 26 de marzo:

"constituye función de los tribunales de instancia, por lo que la realizada por estos ha de prevalecer y no puede ser revisada en casación en la medida en que se ajuste a los hechos considerados probados por aquella en el ejercicio de su función exclusiva de valoración de la prueba, salvo cuando se demuestre su carácter manifiestamente ilógico, irracional o arbitrario. E incluso en el supuesto de fundarse un motivo en la infracción de las normas que regulan la interpretación de los contratos, como es el caso, también se ha declarado que no se pueden considerar infringidas dichas normas legales cuando, lejos de combatirse una labor interpretativa abiertamente contraria a lo dispuesto en ellas o al derecho a la tutela judicial, el recurrente se limita a justificar el desacierto de la apreciación realizada por el tribunal de instancia, con exclusivo propósito de sustituir una hipotética interpretación dudosa por sus propias conclusiones al respecto".

En consecuencia, en sede del recurso de casación, el único objeto de discusión sobre la interpretación contractual debe ceñirse a su eventual ilegalidad, arbitrariedad o contradicción del raciocinio lógico. Por ello salvo en estos casos, prevalecerá el criterio del tribunal de instancia, aunque la interpretación contenida en la sentencia no sea la única posible, o pudiera haber alguna duda razonable acerca de su acierto o sobre su absoluta exactitud ( sentencias de 4 de abril de 2011, 13 de junio de 2011, 4 de octubre de 2011, y 10 de octubre de 2011, entre otras).

**8.-** Esta labor de los tribunales de instancia se extiende también a la valoración probatoria sobre la apreciación de los hechos determinantes de la novación ( sentencias 261/2020, de 8 de junio, y 651/1993, de 22 de junio). Doctrina que ha sido sintetizada por la sentencia núm. 818/2009, de 19 de diciembre:

"a) La facultad de establecer si se dan los requisitos de la novación extintiva o modificativa está atribuida a la instancia ( SSTs de 28 marzo y 30 octubre de 1985, 31 mayo 1994, 10 septiembre 1997 y 17 septiembre 1999, entre otras).

"b) Como los presupuestos de la novación son cuestión de hecho cuya apreciación incumbe al tribunal de instancia solo pueden combatirse en casación citando como infringida alguna regla legal de valoración de la prueba ( SSTs 1-6-99 y 1-10-99, entre otras muchas)".

**9.-** Es en el marco de estos límites en el que debemos desenvolver la función revisora de la casación sobre la interpretación del contrato litigioso realizada por la sentencia impugnada, en función de la delimitación



conceptual que la doctrina jurisprudencial ha hecho sobre las dos modalidades de novación contractual contempladas, la propia o extintiva y la impropia o modificativa.

**CUARTO.-** *Decisión de la sala (ii). Doctrina jurisprudencial sobre la novación contractual. Distinción entre la novación propia o extintiva e impropia o modificativa. Su aplicación al caso.*

1.- Recientemente hemos sistematizado la jurisprudencia sobre la distinción entre las novaciones extintivas y modificativas en la sentencia 261/2020, de 8 de junio, al hilo de la exégesis del art. 1204 CC, cuya infracción se denuncia en el segundo motivo del recurso.

2.- El citado art. 1204 CC, referido a la denominada novación propia o extintiva, establece que "para que una obligación quede extinguida por otra que la sustituya, es preciso que así se declare terminantemente, o que la antigua y la nueva sean de todo punto incompatibles", con lo que admite tanto la novación expresa como la tácita.

Las partes pueden modificar la relación obligatoria en virtud del principio de autonomía de la voluntad ( art. 1255 CC). La alteración de la originaria relación obligatoria puede implicar la creación de una nueva en sustitución de la anterior (novación extintiva, que contempla el art. 1204 CC) o bien la subsistencia de la original, aunque con la modificación pretendida (novación modificativa del art. 1203 CC).

3.- En las novaciones extintivas, como declaramos en la sentencia 647/2018 de 20 noviembre, se parte de la preexistencia de una obligación y la creación de otra nueva que sustituye a aquélla, ambas válidas, y se exigen dos elementos: (i) la disparidad entre la primitiva y la nueva obligación (*aliquid novi*) y (ii) la voluntad de producir la extinción de la primitiva obligación y su sustitución por otra (*animus novandi*).

Por su parte, la novación modificativa o impropia tiene una regulación específica en el art. 1203 CC, conforme al cual "Las obligaciones pueden modificarse: 1.º Variando su objeto o sus condiciones principales. 2.º Sustituyendo la persona del deudor. 3.º Subrogando a un tercero en los derechos del acreedor". Se trata de una figura jurídica distinta de la novación propia.

La novación extintiva constituye una de las causas de extinción de las obligaciones ( art. 1.156 CC). Además de extinguir la obligación principal que tiene por objeto, provoca también la extinción entre las partes de las obligaciones o garantías accesorias, que sólo podrán subsistir en cuanto aprovechen a terceros que no hubieren prestado su consentimiento ( art. 1207 CC), y la *nova obligatio* no tiene otra antigüedad que la determinada por la fecha de su nacimiento.

4.- Por la intensidad de los efectos extintivos que provoca esta modalidad de novación, está sujeta a un mayor formalismo y exige una declaración de voluntad expresa, o bien una exteriorización de la voluntad novatoria o *animus novandi* por razón de la incompatibilidad "de todo punto" entre la antigua y la nueva obligación (voluntad tácita).

Por el contrario, la jurisprudencia de esta sala, siguiendo el texto legal ( art. 1203 CC), ha considerado que para que se califique la novación como modificativa no es necesario que se siga el rigor formal que exige el art. 1204 CC ( SSTS de 11 de julio de 1985 y 26 de enero de 1988, y 28/2015, de 11 de febrero). Resulta ello coherente con la menor intensidad de los efectos de la novación modificativa, en la que la *prior obligatio* subsiste, si bien afectada por la modificación, lo que implica el mantenimiento no sólo del vínculo principal sino también la conservación de su antigüedad y de las garantías accesorias y, en lo que ahora es relevante, la sujeción al régimen legal de prórroga forzosa.

5.- La resolución recurrida ha entendido que, en el caso, el contrato de 8 de noviembre de 2011 tiene el carácter de novación propia o extintiva, al afectar el *aliquid novi* a los dos elementos principales del contrato de arrendamiento: la cosa (bien arrendado) y el precio (renta), que constituyen la esencia del sinalagma contractual.

Esta tesis, sin embargo, no puede ser confirmada, pues ni el efecto extintivo se declara "terminantemente" por las partes, ni de los términos del contrato puede deducirse una voluntad concorde en tal sentido, ni hay una absoluta incompatibilidad entre las obligaciones reflejadas en el contrato de 1975 y en su anexo de 2001 ( art. 1.204 CC). Aun aceptando que el cambio del inmueble arrendado, dentro del mismo edificio, y la sustancial elevación de la renta pactada, afectan a las prestaciones esenciales del contrato ( art. 1.543 CC), ello no es suficiente para, al margen de la verdadera voluntad de las partes, provocar una novación extintiva, pues la variación del objeto o de las condiciones principales del contrato constituye precisamente una de las modalidades (novación objetiva) que pueden revestir los acuerdos novatorios modificativos. Por tanto, la variación del objeto o condiciones principales, por sí sola, no provoca el efecto extintivo ni es incompatible con la subsistencia del contrato novado ( art. 1203.1º CC; y sentencias 4 de marzo de 2006 y 261/2020, de 8 de junio).





6.- La conclusión anterior se sustenta, además, en las siguientes razones:

1.º) En el documento de 8 de noviembre de 2011 las partes no declaran su voluntad de dar por finalizado el contrato de 1975 y su sustitución por otro nuevo, ni de los términos en que está redactado puede deducirse esa voluntad extintiva y de sustitución como voluntad presunta, pues esta apreciación no resulta conforme con una interpretación literal de su contenido. Así:

(i) el documento de 2011 presenta un encabezamiento bajo el título de "anexo nº 1 al contrato de arrendamiento de clase 10ª nº 0041582 de fecha 2 de junio de 1.975 correspondiente a la vivienda sita en la CALLE000 nº NUM000 de esta ciudad";

(ii) el significado gramatical del vocablo "anexo", bajo la primera acepción del diccionario de la Real Academia de la Lengua Española, es el de "unido o agregado a alguien o algo", y bajo la segunda acepción significa "propio, inherente o concerniente"; por tanto, constituye un agregado o complemento al propio contrato que modifica, del que constituye una nueva parte "inherente";

(iii) en consecuencia, no se trata de un nuevo contrato desvinculado del anterior al que sustituya, sino que constituye un acuerdo vinculado al contrato previo, al que complementa, pero no reemplaza;

(iv) en el propio título del documento se hace mención, como elemento identificativo, del número del contrato asignado en el efecto timbrado en el que aparece extendido, expresando así la voluntad de permanencia del contrato identificado mediante ese número exclusivo;

(v) el carácter meramente modificativo del acuerdo aparece expresado también de forma inequívoca: (a) en el apartado primero: "ambas partes acuerdan modificar ... el objeto del presente contrato"; además de que el verbo empleado ("modificar") es indudablemente expresivo de una acción de cambio y no de extinción, la locución "presente contrato" solo puede entenderse referida al contrato de 2 de junio de 1975, que no se extingue, sino que se modifica; (b) en el apartado cuarto, con la excepción del cambio del objeto y de la renta, "las partes ratifican expresamente el contrato de arrendamiento cuya clase y número se especifican en el encabezamiento del presente anexo"; se trata, por tanto, de un acto de confirmación, concepto antitético al de extinción.

2.º) Aunque se admitiera la existencia de algún tipo de ambigüedad o duda en la interpretación de la verdadera voluntad de las partes, *quod non*, debe tenerse en cuenta que, en materia de interpretación de las novaciones, a fin de dirimir su concreta modalidad, esta sala ha declarado que en caso de duda debe prevalecer el efecto más débil - el modificativo - (sentencia 261/2020, de 8 de junio). En este caso este criterio se corresponde también con el de la "mayor reciprocidad de intereses", propio de los contratos onerosos (art. 1289 CC), pues resultaría contrario a ese canon hermenéutico aceptar que junto con una elevación sustancial de la renta pactada y sin otra contraprestación explícita, el arrendatario asumiese también un contrato que le supondría un relevante sacrificio patrimonial al privarle del derecho de la prórroga forzosa. Como dijimos en la sentencia 130/2009, de 12 de marzo:

"la voluntad del cambio ha de expresarse de una manera cierta e inequívoca, sin provocar dudas, incertidumbres o ambigüedades, es decir, la voluntad novatoria ha de exponerse con claridad, y no vale inferirla de suposiciones o conjeturas (entre otras, SSTS de 31 de mayo de 1997, 14 de diciembre de 1998, 2 de noviembre de 1999, 19 de diciembre de 2001, 8 de julio de 2002 y 22 de diciembre de 2003); además, la novación extintiva no se presume y el beneficio de la duda favorece a la parte que contradice la novación (SSTS de 28 de diciembre de 2000, 23 de marzo de 2001, 27 de septiembre de 2002 y 4 de marzo de 2005)".

3.º) Esta exigencia de una voluntad de cambio inequívoca y sin ambigüedades, cobra mayor intensidad cuando se proyecta sobre un contrato locativo acogido a un régimen legal de prórroga forzosa, en el que la extinción convencional de la relación arrendaticia previa comporta un efecto de dejación o renuncia de un derecho de prórroga forzosa, renuncia que, según constante jurisprudencia, debe ser "clara, terminante e inequívoca" (por todas, sentencias 697/2014, de 11 de diciembre y 132/2021, de 9 de marzo).

Parafraseando nuestra sentencia 882/1998, de 2 de octubre, cabe decir que "resulta contrario a la lógica más elemental pensar que un comerciante va a renunciar a un beneficio, como es el de la prórroga forzosa del arrendamiento sin ninguna contraprestación aceptando, además, una subida de la renta". Lo que se afirmaba en esa sentencia respecto del arrendamiento de local de negocio, *a fortiori* debemos afirmarlo también respecto del arrendamiento de vivienda.

4.º) Aunque es cierto que la irrenunciabilidad del derecho de prórroga que proclama el art. 6 LAU 1964 no impide su renuncia una vez incorporado al patrimonio del arrendatario, de forma que puede renunciarse con posterioridad a la celebración el contrato, en todo caso esa renuncia, en la medida que implica una dejación de un derecho tan importante como es el de seguir ocupando la vivienda, tiene que ser "clara, precisa y terminante sin que quepa inducirse de actos más o menos equívocos" (sentencia 130/2009, de 12 de marzo, de 26 de



mayo de 2009, y 697/2014, de 11 de diciembre). Como dijimos en la sentencia 697/2014, de 11 de diciembre, "la renuncia de derechos debe interpretarse restrictivamente ( art. 6.2 CC)".

5.º) La jurisprudencia de esta sala ha manifestado una especial prevención frente a la novación extintiva "especialmente cuando tal novación se relaciona con la pérdida de derechos adquiridos por el arrendatario según su contrato primitivo o novado" ( sentencia de 24 de febrero de 1995). En esta línea, hemos mantenido un criterio de interpretación restrictivo en relación con la novación de los contratos de arrendamientos urbanos. En la sentencia de 18 de marzo de 1992, recaída en un recurso referente a un contrato de arrendamientos urbanos declaramos:

"el concepto de novación es objeto de interpretación restrictiva por la doctrina de esta Sala y nunca se presume, de tal manera que no puede declararse en virtud de sólo presunciones por muy razonables que se presenten en éstas ( sentencias de 24 de febrero de 1.964, 11 de febrero de 1.965, 2 de junio de 1.968 y 25 de enero de 1.991)".

6.º) Las sentencias citadas en la sentencia recurrida como fundamento de su decisión ( sentencias 841/2001, de 17 de septiembre, 975/2005, de 9 de diciembre, y 1120/2006, de 15 de noviembre), por referirse a supuestos de novaciones de contratos de arrendamientos rústicos, no resultan extrapolables miméticamente al caso de la litis, referido a un arrendamiento urbano, tanto por razón de la diferente regulación a la que están sujetos, como por la distinta intensidad con que actúa la legislación en la tutela de los derechos de los arrendatarios en una y otra modalidad de arrendamientos especiales.

En todo caso, esos precedentes citados por la Audiencia, en los que se califica la novación de extintiva en supuestos de modificación simultánea del objeto y de la renta del arrendamiento, no declaran el carácter extintivo de la novación por razones exclusivamente vinculadas a esos cambios objetivos, sino que, de estos cambios y en atención a las concretas circunstancias de cada caso, se dedujo que la voluntad de las partes en aquellos casos fue la de extinguir el contrato previo, aunque no se hubiera declarado de forma expresa ("sin necesidad de que conste expresamente su novación, cuando, en forma sustancial, se alteran los dos elementos más esenciales del arrendamiento, como lo son el objeto y la renta, e incluso, la notoria modificación de una sola de estas circunstancias, cuando se ofrece con caracteres muy acusados, se considera puede ser reveladora de un ánimo novatorio extintivo ..."). Así, por ejemplo, entre aquellas circunstancias específicas justificativas de la calificación extintiva de la novación, que se sumaban a los cambios de objeto y renta, figuraban la participación en el nuevo contrato como arrendatario de una persona distinta del arrendatario inicial, sin que hubiera habido una subrogación o cesión consentida del contrato (novación subjetiva) - sentencia 1120/2006 -, o la división física de la parcela cultivada entre los tres hermanos arrendatarios y la explotación exclusiva y separada por cada uno de ellos de las parcelas resultantes, con división correlativa de la renta entre los mismos - sentencia 841/2001 -.

**7.- Consecuencias de la estimación de recurso.** El resultado de todo lo anterior, es que la calificación jurídica más ajustada a la naturaleza de lo pactado en el documento de 8 de noviembre de 2011, con arreglo a su interpretación literal, ajustada a la verdadera voluntad de las partes según resulta de las reglas hermenéuticas legales y jurisprudenciales reseñadas, es la propia de una novación meramente modificativa del contrato de arrendamiento suscrito el 2 de junio de 1975.

En consecuencia, la relación arrendaticia entre las partes sigue sujeta al régimen de la LAU 1964 y, por tanto, al sistema de prórroga forzosa de su art. 57, sin perjuicio de lo previsto en las disposiciones transitorias de la vigente LAU 1994 ( *vid.* disposición transitoria segunda ). Por tanto, al no resultar de aplicación el régimen de duración de los contratos de arrendamientos de los arts. 9 y 10 LAU 1994, el contrato de arrendamiento litigioso de 1975, en los términos resultantes de la modificación acordada en 2001, sigue vigente. Al no declararlo así, la Audiencia ha incurrido en las infracciones denunciadas en el recurso.

Debemos estimar el recurso y revocar la sentencia impugnada y, al asumir la instancia, por las mismas razones expuestas, desestimar el recurso de apelación y confirmar la sentencia de primera instancia.

#### **QUINTO.- Costas y depósito**

**1.-** No procede hacer expresa imposición de las costas del recurso de casación que ha sido estimado, de conformidad con los artículos 394 y 398.2, ambos de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Respecto de las costas del recurso de apelación, que ha sido desestimado, se imponen a la apelante ( art. 398.1 LEC).

**2.-** Procédase a la devolución del depósito constituido de conformidad con la disposición adicional 15ª, apartado 8, de la Ley Orgánica del Poder Judicial.

#### **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 D. Efrain contra la sentencia n.º 1018/2019, de 10 de octubre, dictada por la Sección Cuarta de la Audiencia Provincial de Barcelona, en el recurso de apelación núm. 139/2019, que anulamos y casamos.

**2.º**- Desestimar el recurso de apelación interpuesto por "UPL-GRACIA 2017, S.L." contra la sentencia de 24 de octubre de 2018 dictada por el Juzgado de Primera Instancia nº 56 de Barcelona, en el juicio verbal 434/2018, que confirmamos.

**3.º**- No imponer las costas del recurso de casación. Las del recurso de apelación se imponen a la apelante.

**4.º**- Devolver al recurrente el depósito constituido para interponer el recurso.

Líbrese a la mencionada Audiencia la certificación correspondiente con devolución de los autos y rollo de apelación remitidos.

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

Así se acuerda y firma.

FONDO DOCUMENTAL CENDOJ