

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.-

Ante el Juzgado de Primera Instancia núm. 7 de Gijón, fueron vistos los autos de juicio ordinario declarativo de menor cuantía, instados por D. Jesús, contra D^a Azucena, D^a María, sobre retracto de Ley de Arrendamientos Urbanos.

Por la parte actora se formuló demanda con arreglo a las prescripciones legales, alegando los hechos y fundamentos de derecho que tuvo por conveniente, suplicando se dictase sentencia "conforme con los pedimentos de su demanda".

Admitida a trámite la demanda y emplazadas las mencionadas demandadas, su representante legal la contestó oponiéndose a la misma, en base a los hechos y fundamentos de derecho que tuvo por conveniente y terminó suplicando se dictase sentencia "conforme tiene suplicado".

Por el Juzgado se dictó sentencia con fecha 2 de septiembre de 1991, cuya parte dispositiva es como sigue:

"Fallo.- Desestima el recurso de apelación interpuesto por la representación de D. Jesús contra la sentencia dictada en este proceso por el Ilmo. Sr. Magistrado Juez del Juzgado de Primera Instancia núm. 4 de los de Gijón y, en consecuencia, confirma la resolución recurrida con imposición de las costas de esta alzada a la parte apelante".

SEGUNDO.-

Interpuesto recurso de apelación contra la sentencia de 1^a Instancia por la representación de D^a Azucena y tramitado el recurso con arreglo a derecho, la Sección Quinta de la Audiencia Provincial de Oviedo dictó sentencia con fecha 21 de febrero de 1995 con la siguiente parte dispositiva: "Fallamos.- Estimar en parte el recurso de apelación interpuesto por la Sra. Mariño rey, contra la sentencia del Juzgado de Primera instancia núm. 7 de Gijón, la que se revoca en el extremo de declarar que la relación que vinculaba a D. Jesús respecto a los locales sitos en los n^{os}....5,...1 y...0 de la c/ S. de Gijón en donde aquél viene desarrollando un negocio denominado "C." no es la de un contrato de arrendamiento de local de negocio sujeto a la Ley de Arrendamientos Urbanos, sino la de una situación de ocupación atípica, en los términos que se indican en la Fundamentación de esta resolución, condenando en consecuencia al Sr. Vez a desalojar los locales citados dejándolos a la libre y entera disposición de las actoras, con apercibimiento de lanzamiento en otro caso. Se confirma la sentencia en cuanto a los demás pronunciamientos. No procede hacer expresa declaración en cuanto a las costas de ambas instancias".

TERCERO.-

El Procurador D. José-Ignacio de Noriega Arquer en representación de D. Jesús interpuso recurso de casación contra la sentencia dictada en grado de apelación por la Sección Quinta de lo Civil de la Audiencia Provincial de Oviedo con fecha 21 de febrero de 1995, con apoyo en los siguientes motivos:

"Primero.- Formulado al amparo del art. 1.692.3^o LEC acusa de incongruencia a la sentencia recurrida.

Segundo.- Al amparo del art. 1.692.4^o LEC, alega infracción, por interpretación inadecuada, de los arts. 1.261 y 1.262, en relación con el 1.282 y 1.543, todos del Código civil.

Tercero.- Amparado en el art. 1.692.4^o LEC".

CUARTO.-

Admitido el recurso y evacuado el traslado conferido para impugnación, el Procurador D. Gabriel de Diego Quevedo en representación de la parte recurrida presentó escrito con oposición al mismo.

QUINTO.-

No habiéndose solicitado por las partes la celebración de vista pública se señaló para votación y fallo el día 29 de noviembre de 1999 en que ha tenido lugar.

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. ANTONIO GULLON BALLESTEROS.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.-

El motivo primero, al amparo del art. 1.692.3^o LEC, acusa de incongruencia a la sentencia recurrida. Lo fundamenta el recurrente, en su día demandado, en que tal incongruencia se da no sólo en relación con lo pedido por la parte actora, sino entre el fundamento jurídico segundo y el fallo de dicha sentencia, pues en aquél se calificaba de "contrato atípico" la ocupación de los locales por el recurrente, mientras que en el fallo se dice que el mismo se

halla en una "situación de ocupación atípica".

El motivo se estima porque el fallo de la sentencia no es coherente con su fundamentación. Se evita por la Audiencia declarar cuál es la naturaleza jurídica de las relaciones del recurrente con la parte actora, hoy recurrida, refugiándose en la ambigüedad del término, pues "situación" puede ser aquella en que se encuentra una persona por cualquier causa (ley, contrato, precario, tolerancia). Ello no responde a lo controvertido en el pleito -que fue fundamentalmente la naturaleza jurídica de la ocupación-, ni cumple con los requisitos de claridad y precisión exigidos en el art. 359 LEC a los fallos.

SEGUNDO.-

El motivo segundo, al amparo del art. 1.692.4º LEC, alega infracción, por interpretación inadecuada, de los arts. 1.261 y 1.262, en relación con el 1.282 y 1.543, todos del Código civil. Se combate la sentencia recurrida por declarar que las partes no quisieron un contrato de arrendamiento, cuando lo cierto es que se están pagando 50.000 pts. mensuales por la ocupación y la parte actora ejerció acción de desahucio contra el recurrente por falta de pago de las rentas correspondientes a los meses de diciembre de 1979 a marzo de 1982, obteniendo sentencia favorable. Luego hubo un consentimiento tácito a que su situación era la de un arrendatario, y si paga un precio por el disfrute de cosa ajena no hay ninguna atipicidad, sino que la relación es definida en el artículo 1.543 C.civ.

Expuesta sintéticamente la estructura del motivo, extenso y prolijo en su desarrollo, la respuesta casacional que ha de dársele debe partir de lo convenido cuando en la liquidación de la sociedad de gananciales que tenía la actora Dª Azucena con el recurrente, se pactó lo siguiente: "En la adjudicación del negocio no se incluyen los locales donde están ubicados, puesto que el marido abrigaba, hace tiempo, el propósito de construir una nave industrial y trasladarlo a ella, puesto que dicho negocio está distribuido en los bajos de los tres inmuebles inventariados, que además de representar una dispersión de actividades, se encuentran ubicados en zona que el nuevo Plan de Urbanización de Gijón, no considera zona industrial y que obligaría siempre a su desalojo. Para que pueda efectuarse ese traslado a su nuevo emplazamiento parece aconsejable conceder un plazo, que prudencialmente se fija en un año, durante el cual los ocupará en precario D. Jesús. Esa imposibilidad de disponer la esposa de los mismos y poder obtener un lucro, o dedicarlos a otras actividades propias, las compensará el marido pasando una pensión alimenticia de cincuenta mil pesetas mensuales, puesto que solamente existe un piso que es el domicilio que ahora ocupará la esposa y que hasta el pleito, fue el conyugal, por tanto, de no fijarse esta pensión alimenticia se encontraría la esposa que percibiría las cargas y no los beneficios de tales inmuebles. Esta pensión cesará en el mes siguiente de efectuar la entrega de tales locales, en perfectas condiciones, haciendo el esposo las reparaciones que fueren precisas para ello y su coste".

A la vista de lo transcrito, es claro que el recurrente ocuparía los locales de un modo transitorio, para remediar la necesidad en que se encontraba de buscar otro local para la instalación de su negocio propio. Tampoco es dudoso que se pactó una contraprestación por ese uso temporal, que no tiene nada de especial porque las razones que se dan no difieren de las que pueden hacerse en cualquier otro arrendamiento. De ahí que los razonamientos de la Audiencia resulten erróneos. Dice al efecto (fundamento jurídico segundo): "... se infiere que no había voluntad de concertar un arrendamiento, sino de compensar transitoriamente la continuidad en la ocupación de los locales y su indisponibilidad por la parte a la que se adjudicaron hasta tanto se produjera el traslado definitivo de la industria a la nueva instalación". Son erróneos porque es norma básica de la interpretación contractual que los contratos se califican por su verdadera naturaleza, no por lo que quieren los contratantes. Si alguien entrega el goce de un bien a otro contra el pago de un precio, es evidente que esta contraprestación es la ventaja que obtiene el primero por el sacrificio que realiza. Se quiera o no se quiera hay un contrato oneroso con prestaciones recíprocas. Más relevante es todavía lo afirmado por la Audiencia a continuación: "En suma a juicio de esta Sala, nos hallamos ante un contrato atípico que surge amparado por el principio de la libertad contractual establecido en el art. 1.255 del C.c.". No existe ninguna atipicidad en el contrato, pues está definido en el art. 1.543 C.civ. y regulado en él o en la Ley especial de arrendamientos urbanos. Por tanto, es ilógica y contraria a la ley la interpretación de la Audiencia. Además, Dª Azucena promovió el juicio de desahucio del recurrente por falta de pago de las rentas, obteniendo sentencia favorable mucho antes de la iniciación de este litigio, luego nos encontramos ante un acto propio, inequívoco de la misma en tanto manifiesta su creencia respecto de la condición de arrendatario del recurrente, ningún obstáculo hubiera impedido jurídicamente la reclamación por otras vías judiciales. En suma, la Audiencia infringió aquí el art. 1.282 C.c. en tanto no valoró los actos propios de Dª Azucena.

TERCERO.-

La estimación de los dos motivos del recurso obliga a esta Sala a declarar que existe un contrato de arrendamiento entre Dª Azucena y D. Jesús, que está sometido a las normas del Código civil y no a las de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964, dada sus circunstancias que lo hacen merecedor de la calificación de arrendamiento de local de negocio de temporada, de acuerdo con la sentencia de esta Sala de 19 de febrero de 1982, en la que ante un caso muy similar (ocupación mediante un precio de locales de una forma transitoria, por la necesidad de realizar obras en otros locales de los arrendatarios y mientras ellas durasen) así lo declaró diciendo: "La nota esencial que caracteriza los **arrendamientos de temporada** a que se refiere, en su núm. 1º el art. 2º LAU para excluirlos de las normas reguladoras de la misma, y quedar sujetos, únicamente, a lo expresamente pactado y a las leyes comunes, es la de haberse convenido el uso y disfrute, mediante el pago de la renta correspondiente, de una vivienda o local de negocio durante un plazo concertado en atención, no a la necesidad permanente que el arrendatario tenga de ocupar aquélla para que le sirva de habitual residencia familiar o un local donde establecer con carácter permanente de un negocio o industria, sino para desarrollar de una manera accidental y en épocas determinadas, estas actividades negociales o para habitar transitoriamente y por razones diversas, debiendo entenderse este requisito de "temporalidad" de un modo amplio y flexible cuando claramente se infiera que el uso y ocupación de que el inmueble es objeto responda a exigencias circunstanciales, esporádicas o accidentales determinantes del contrato y elevadas expresamente a la condición de causa por las partes, como sucede en el presente caso, y no a la necesidad de habitar permanentemente o de la adecuada instalación del negocio o industria del ininterrumpido desenvolvimiento, ya que el requisito de la temporalidad de la ocupación guarda relación, no con el plazo de duración simplemente cronológico, sino con la finalidad a que va encaminado el arrendamiento determinante de su ocupación, y así lo tiene declarado la doctrina jurisprudencial de esta Sala en ss. 17 dic. 1960, 8 feb. 1962, 30 mar. 1974, 4 feb. 1975 y 30 jun. 1976, según las cuales la exclusión de los **arrendamientos de temporada** de la legislación especial obedece a no venir

impuesta por la necesidad de residencia, sino por otras finalidades distintas y complejas, debiendo tenerse en cuenta los hechos de los que cabe inferir la intención de las partes".

Siendo el **arrendamiento de temporada**, no puede convertirse por voluntad del arrendatario en permanente con sus prórrogas legales de acuerdo con la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964, sino que, estando regulado por el Código civil, es susceptible de tácita reconducción al acabar el plazo pactado (un año), que es lo que en el caso litigioso ha ocurrido, manifestándose la voluntad contraria a su continuación mediante la interposición de la demanda origen de este pleito, y transcurridos todos los plazos legales de permanencia del arrendatario en la ocupación, debe desalojar los locales y dejarlos a la disposición de la actora (arts. 1.565 y 1.566).

En cuanto a la indemnización de daños y perjuicios vale que la misma solicita en su demanda que se condene al demandado, esta Sala comparte plenamente la desestimación que hizo la sentencia recurrida en su fundamento jurídico tercero por las razones que en el mismo se exponen y que se dan por reproducidas, evitando inútilmente repeticiones. También se desestiman las otras peticiones de la demanda distintas a la acogida articuladas de modo subsidiario, por incompatibles con la naturaleza y regulación legal del contrato de arrendamiento litigioso.

En consecuencia, procede casar y anular en parte el fallo de la sentencia recurrida en el extremo en que declaró como "situación de ocupación atípica" la del demandado D. Jesús, confirmándola en el resto de sus pronunciamientos, aunque por las razones distintas desarrolladas en todo este recurso.

Sin condena en costas en el mismo. Tampoco en ninguna de las instancias (art. 1.715.2).

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

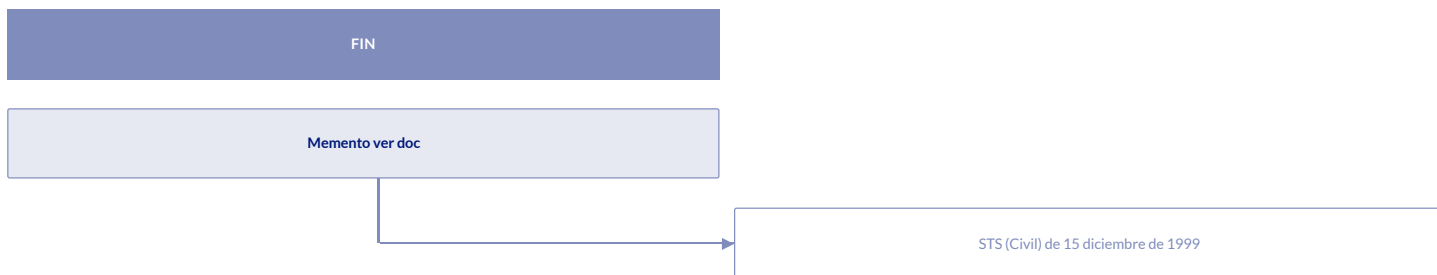
FALLO

Que debemos declarar y declaramos haber lugar en parte al recurso de casación interpuesto por D. Jesús, representado por el Procurador de los Tribunales D. José Ignacio de Noriega Arquer contra la sentencia dictada en grado de apelación por la Sección Quinta de lo Civil de la Audiencia Provincial de Oviedo con fecha 21 de febrero de 1995, la cual procede casar y anular en el único extremo referente a que los locales sitos en los números...5,...1 y...0 de la calle S., de Gijón, son objeto de "situación de ocupación atípica" por el demandado D. Jesús; y, en su lugar, debemos declarar y declaramos que los ocupa en virtud de un contrato de arrendamiento de local de negocio de temporada cuyo plazo y el de las tácitas reconducciones ha transcurrido, confirmando el resto de la sentencia recurrida. Sin condena en costas en ninguna de las instancias ni en este recurso. Sin hacer declaración sobre el depósito al no haberse constituido. Comuníquese esta resolución a la mencionada Audiencia con devolución de los autos y rollo que remitió.

Así por esta nuestra sentencia, que se insertará en la Colección Legislativa pasándose al efecto las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos. José Almagro Nosete.- Antonio Gullón Ballesteros.- Xavier O'Callaghan Muñoz.

PUBLICACION.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el Excmo. Sr. D. Antonio Gullón Ballesteros, Ponente que ha sido en el trámite de los presentes autos, estando celebrando Audiencia Pública la Sala Primera del Tribunal Supremo, en el día de hoy; de lo que como Secretario de la misma, certifico.

Iter del caso



Conceptos

Acción resolutoria por incumplimiento

- Resolución del arrendamiento por falta de pago de la renta y otras cantidades asumidas por el arrendatario

Arrendamientos excluidos de la LAU

Mementos

Arrendamiento de Inmuebles

Inmobiliario