



Juzgado Primera Instancia 20 Barcelona
Via Laietana, 8-10, 7a. planta
Barcelona Barcelona

Procedimiento Juicio verbal 5/2004 Sección 1ª

Parte demandante **COMUNIDAD PROPIETARIOS C/ [REDACTED] DE BARCELONA**
Procurador **OCTAVIO PESQUEIRA ROCA**
Parte demandada **[REDACTED]**
Procurador **JULIO ERNESTO BOADA HERNANDEZ**

SENTENCIA 77

En Barcelona, a doce de mayo de dos mil cuatro.

Doña María Teresa Martín de la Magistrada-Juez del Juzgado de Primera Instancia número 20 de esta ciudad y su partido judicial, ha visto los autos de juicio verbal, registrados con el número 5/04, promovidos por Comunidad de Propietarios c/ [REDACTED] de Barcelona, representada por el Procurador de los Tribunales D. Octavio Pesqueira Roca, y asistida por el letrado D. [REDACTED], contra D^a [REDACTED], mayor de edad, representada por el Procurador de los Tribunales D. Julio Ernesto Boada Hernandez, y asistida por el letrado D. Frederic Munné Catarina, sobre desahucio por expiración del plazo.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- El Procurador de los Tribunales demandante, en el nombre y representación que acreditó, formuló ante este Juzgado demanda de juicio de verbal contra la mencionada demandada, alegando, en apoyo de sus pretensiones, los hechos y los fundamentos de derecho que consideró de aplicación al caso, y terminó suplicando al Juzgado: se dicte sentencia por la cual se declare la procedencia de la resolución del contrato de arrendamiento que vincula a la actora con la demandada, Sra. [REDACTED], el cual fue suscrito con fecha 9 de junio de 1987, y que recae sobre el Local-Almacén sito en la calle [REDACTED] número [REDACTED] de Barcelona; y, en virtud de tal declaración, a la demandada, Sra. [REDACTED], se condene: 1º. A estar y pasar por la misma. 2º. A dejar la vivienda arrendada libre, vacua, expedita y a disposición de la propiedad, con apercibimiento de proceder a su lanzamiento, con imposición de los gastos y costas que el mismo suponga, de no verificarse tal desalojo en el plazo legal conferido. 3º. Al pago de las costas del procedimiento que se instaura con esta demanda.



Los hechos alegados en la demanda son, sucintamente, los siguientes: 1º El 9.6.87 se firmó contrato de arrendamiento entre las partes litigantes en este pleito relativo al local almacén sito en la calle [REDACTED] de Barcelona (antigua vivienda portería); 2º El plazo de duración del arriendo fue de "indefinido", suscribiéndose el contrato con expresa exclusión del régimen de prórroga forzosa establecido en la Lau de 1.964, de conformidad con el artículo 9 del Decreto Boyer. El período de pago de la renta del arriendo se pactó por "pesetas cada mes" pagaderas por "meses anticipados", por lo que el contrato tenía una vigencia de un mes, transcurrido el cual se iba prorrogando mes a mes por aplicación de la tácita reconducción de conformidad con los artículos 1.566 y 1.581 del Código Civil; 3º En mayo de 2.003 la actora representada por su administrador de Fincas, Sr. [REDACTED] notificó verbalmente a la demandada la voluntad de la Comunidad de dar por resuelto el contrato de arrendamiento objeto de autos y dejó de pasar al cobro los recibos mensuales de renta; 4º La demandada, en el mes de junio de 2.003, formuló ante los Juzgados de Barcelona expediente de consignación de rentas, al que se opuso la actora, manifestándole nuevamente que tanto verbalmente, como por escrito se le había notificado que el contrato de arrendamiento se había resuelto por la propiedad, volviendo a requerírsele para que dejara el local libre; 5º Todas las gestiones realizadas han resultado infructuosas.

SEGUNDO.- Admitida a trámite la demanda, se dio traslado a la demandada y se citó a las partes para la celebración de la correspondiente vista, a la que comparecieron las partes, alegando el demandado en apoyo de su derecho, lo siguiente: 1º Admitió la certeza de los hechos 1º, 3º y 4º del escrito de demanda, y en cuanto al resto manifestó, en cuanto al segundo, que no se pactó expresamente la exclusión del régimen de la Ley de Arrendamientos Urbanos, tampoco tiene el contrato la vigencia de un mes sino que se trata de un contrato indefinido, no siendo aplicable la tácita reconducción sino la prórroga forzosa. En cuanto al hecho quinto, niega que el contrato se resolviera, siendo cierto que el contrato está vigente. El término indefinido equivale a la prórroga forzosa y el término indefinido no es equivalente a indeterminado. En el caso de autos se pactó expresamente el término indefinido, y la referencia a la exclusión del Decreto Boyer no se pactó expresamente, debiendo estarse a la voluntad de las partes. Terminó solicitando la desestimación de la demanda y la condena en costas a la parte actora.

TERCERO.- Acordado el recibimiento a prueba del pleito, y una vez admitidas las pruebas propuestas por las partes y que se entendieron pertinentes, y practicadas las admitidas, se dió por terminada la vista, quedando los autos para sentencia.

CUARTO.- En la tramitación de estos autos se han observado las prescripciones legales.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Es objeto de controversia, como se ha visto de las alegaciones de las partes, si el contrato que como documento nº 1 se acompañó a



la demanda y que ambas partes afirman haber firmado, fechado el 9.6.87, se pactó con una duración de un mes sometido al régimen de la tácita reconducción, como afirma la parte actora, o bien, se pactó con una duración indefinida y sometido a la prórroga forzosa, como sostiene la parte demandada.

El contrato de autos (documento nº 1 acompañado a la demanda) se pactó con carácter "indefinido", como puede leerse en su página primera cuando dice que se pacta "por el tiempo de", y se añade en el espacio en blanco la palabra "indefinido". En las condiciones anexas al contrato, página dos del contrato, se pactó, en el punto 2º que al amparo de lo dispuesto en el artículo 9 del Real Decreto-Ley 2/1985, de 30 de abril, el contrato queda expresamente excluido de la prórroga forzosa establecida en la Ley de Arrendamientos Urbanos. En el pacto tercero se estableció que el plazo pactado era indefinido

SEGUNDO.- La Disposición Transitoria Primera de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1.994, en su apartado segundo, dispone que "2. Los contratos de arrendamiento de local de negocio celebrados a partir del 9 mayo 1985, que subsistan en la fecha de entrada en vigor de esta ley, continuarán rigiéndose por lo dispuesto en el art. 9 RDL 2/1985 de 30 abril y por lo dispuesto en el texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964. En el caso de tácita reconducción conforme a lo dispuesto en el art. 1566 CC, el arrendamiento renovado se regirá por las normas de la presente ley relativas a los arrendamientos para uso distinto al de vivienda. 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 mayo 1985 y que subsistan en la fecha de entrada en vigor de esta ley".

La discusión objeto del presente pleito se ha centrado fundamentalmente en la interpretación que haya de darse a la expresión "indefinido" puesta en el contrato de autos, pues mientras la parte actora sostiene que dicha indicación no empece para que la duración del contrato se entienda que se pactó por meses, la parte demandada alega que dicha indicación debe entenderse en el sentido de que lo que las partes pactaron fue el sometimiento a la prórroga forzosa.

Dice la sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona de 23 de junio de 1.999, en cuanto a lo que deba entenderse por duración indefinida en un contrato de arriendo, lo siguiente: "...Inicialmente sostuvimos que dada la naturaleza temporal del arrendamiento, no cabía un contrato por tiempo indefinido, por lo que esa expresión había que interpretarla a la luz de los artículos 1576 y 1581 CC, atendiendo a la periodicidad de la renta para determinar la duración inicial del contrato. Este criterio, sin embargo, fue sustituido por otro que entendemos más acorde a la realidad social, si bien puede que sea menos técnico: entendemos en la actualidad que esa expresión equivale a sumisión al régimen de la prórroga forzosa, de manera que es indefinido en tanto que no está determinada su duración por quedar al arbitrio del arrendatario, precisamente por aplicación del régimen del artículo 57 TRLau.

Pero es que es el propio Tribunal Supremo el que nos da pautas interpretativas en la materia, al decir en la sentencia de 20.4.93 que cuando el texto y la intención no



son claros, hay que buscar la intención a través de todas las cláusulas, y se puede obtener la conclusión de que las partes quisieron la prórroga forzosa a través de pactos que sólo se comprenden si existe aquélla..."

El artículo 1.281 del Código Civil dispone que si los términos de un contrato son claros y no dejan duda sobre la intención de los contratantes se estará al sentido literal de sus cláusulas y si las palabras parecieren contrarias a la intención evidente de los contratantes, prevalecerá ésta sobre aquéllas. El artículo 1.282 del mismo Cuerpo legal establece que para juzgar de la intención de los contratantes habrá de atenderse principalmente a los actos de éstos, coetáneos y posteriores al contrato. En el caso de autos, sin embargo, los términos del contrato son claros en cuanto se refiere a la duración del plazo pactado, siendo así que, según se ha indicado más arriba, tanto en la página primera del contrato, cuando se alude al tiempo o término del arrendamiento, se indica "indefinido", como en la página segunda donde se indican las condiciones anexas, también se vuelve a rellenar el apartado del plazo convenido con la palabra "indefinido". Todo ello sin perjuicio de que dichas expresiones, puestas expresamente por las partes, deban interpretarse conjuntamente con el resto del texto del contrato (texto preimpreso y modelo que servía igual para otro tipo de contratos), en el que ciertamente aparece impreso que el contrato queda expresamente excluido de la prórroga forzosa de la LAU. Y dicha interpretación no puede sino discurrir por el entendimiento de que lo realmente querido por los contratantes fue pactar que el contrato era indefinido. Debe concluirse, por tanto, que las partes quisieron que el contrato tuviera una duración indefinida, o mejor dicho, que estuviera sometido al régimen de la prórroga forzosa que establecía el artículo 57 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1.964, que establecía que llegado el día del vencimiento del plazo pactado, éste se prorrogaría obligatoriamente para el arrendador y potestativamente para el arrendatario, debiendo prevalecer lo que las partes insertaron específicamente en el documento frente a las cláusulas tipo o modelo. Así parece deducirse también de la condición anexa 17ª en la que se hace constar que el arrendatario entrega en ese acto la cantidad de 11.100 ptas, en concepto de fianza legal, cuantía que no resultaría coherente con el precio de renta mensual pactado (3.700 ptas.) si el contrato fuese, como pretende el actor mensual, y sí resulta razonable desde el punto de vista de un contrato indefinido. Debe entenderse, por lo dicho, que el contrato de autos no ha finalizado, no siendo de aplicación las normas sobre la tácita reconducción, por cuanto el contrato de autos se pactó como indefinido y, por lo tanto, sometido al régimen de la prórroga forzosa.

Por todo lo expuesto y razonado, procede desestimar la demanda y absolver al demandado de los pedimentos de la misma.

TERCERO.- De conformidad con lo establecido en el artículo 394 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, las costas se impondrán a la parte demandante.

Vistos los preceptos legales citados y demás de general y pertinente aplicación



FALLO

Que desestimando la demanda formulada por el Procurador de los Tribunales D. OCTAVIO PESQUEIRA ROCA, en nombre y representación de COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE LA CALLE [REDACTED] DE BARCELONA, contra Doña [REDACTED], debo absolver y absuelvo a la demandada de los pedimentos de la demanda, condenando en costas a la parte actora.

Contra esta resolución cabe formular recurso de apelación en el plazo de cinco días.

Así por esta mi sentencia, juzgando en primera instancia, la pronuncio, mando y firmo.

PUBLICACIÓN.- Dada, leída y publicada fue la anterior sentencia por la Sra. Magistrada-Juez que la dictó, estando celebrando audiencia pública en el mismo día de la fecha, de lo que yo, la Secretaria Judicial doy fe, en Barcelona, a doce de mayo de dos mil cuatro.