



1/7

**AUDIENCIA PROVINCIAL
DE BARCELONA**

SECCIÓN CUARTA

ROLLO Nº 641/04

JUICIO VERBAL Nº 5/04

JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA Nº 20 DE BARCELONA

Administració de Justícia a Catalunya · Administració de Justícia en Catalúnia

S E N T E N C I A N ú m . 156 2005

OSTRE COL·LEGI DE PROCURADORS
DELS TRIBUNALS DE BARCELONA
11 MAR. 2005
TE EFECTES DE NOTIFICACIÓ AMB LA
SIGNATURA DEL PROCURADOR EN LA
DATA INDICADA

Ilmos. Sres.

D. VICENTE CONCA PÉREZ

Dª. AMPARO RIERA FIOL

Dª. MIREIA RÍOS ENRICH

En la ciudad de Barcelona, a nueve de marzo de
dos mil cinco.

VISTOS, en grado de apelación, ante la Sección
Cuarta de esta Audiencia Provincial, los presentes
autos de Juicio Verbal nº 5/04, seguidos por el Juzgado
de Primera Instancia nº 20 de Barcelona, a instancia de
COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE LA CALLE [REDACTED]



27

DE BARCELONA, representada por el Procurador Don Octavio Pesqueira Roca, contra Doña [REDACTED] Gallego, representada por el Procurador Don Julio Ernesto Boada Hernández; los cuales piden ante esta Superioridad en virtud del recurso de apelación interpuesto por la parte actora contra la Sentencia dictada en los mismos el día 12 de mayo de 2004, por la Sra. Juez del expresado Juzgado.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- La parte dispositiva de la Sentencia apelada es del tenor literal siguiente: "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."

SEGUNDO.- Contra la anterior Sentencia interpuso recurso de apelación la parte actora mediante su escrito motivado, dándose traslado a la contraria; elevándose las actuaciones a esta Audiencia Provincial.

TERCERO.- Se señaló para votación y fallo el día 1 de marzo de 2005.

CUARTO.- En el presente procedimiento se han observado y cumplido las prescripciones legales.

VISTO, siendo Ponente la Ilma. Sra. Magistrado D^a. AMPARO RIERA FIOL.

FUNDAMENTOS DE DERECHO



3/7

PRIMERO.- La Comunidad de Propietarios actora, en su calidad de propietaria del local sito en la Calle [REDACTED] de Barcelona, ejercita acción de resolución de contrato de arrendamiento frente a la demandada Doña [REDACTED] alegando que el contrato en virtud del cual ocupa dicho local, otorgado en fecha 9 de junio de 1987, se ha extinguido por transcurso del plazo pactado, ya que en el mismo se indicaba que el plazo de duración del contrato fue el de "indefinido", con expresa exclusión del régimen de la prórroga forzosa establecida en la LAU 1964, por tanto, al fijarse la renta por mes, tenía una vigencia de un mes y se prorrogaba mes a mes por tácita reconducción, conforme a lo prevenido en el artículo 9 del Real Decreto-Ley 2/1985, de 30 de abril, y comunicó a la arrendataria su voluntad de no continuar con el arrendamiento mediante Burofax remitido en mayo de 2003.

La demandada reconoce el contrato de arrendamiento que la une a la Comunidad actora, así como el requerimiento efectuado por la misma, sin embargo, alega que, a pesar de que se utilizó un modelo de condiciones complementarias previsto para contratos en los que se excluía la prórroga forzosa, fijaron claramente su voluntad de que el plazo fuera indefinido, expresión que equivale a prórroga forzosa.

La Juez a quo analiza cual fue la intención última de las partes al celebrar el contrato litigioso y entiende que quisieron que estuviera sometido al régimen de la prórroga del artículo 57 TRLau, dentro del marco de libertad y autonomía de la voluntad, y, en consecuencia, desestima la demanda con imposición de las costas a la parte actora.

SEGUNDO.- La cuestión planteada en esta alzada, como ya ocurriera en la primera instancia, se centra en puntualizar si el contrato de arrendamiento que une a las partes, suscrito en junio de 1987, está o no



47

sometido a la prórroga forzosa establecida en el artículo 57 del Texto Refundido de la LAU de 1964, teniendo en cuenta que el Real Decreto-Ley 2/1985, de 30 de abril, dispuso que los contratos de arrendamiento de viviendas o locales de negocio que se celebraran a partir de su entrada en vigor tendrían la duración que libremente estipularan las partes contratantes, sin que les fuera aplicable forzosamente el régimen de prórroga establecido por el citado artículo 57, y sin perjuicio de la tácita reconducción prevista en el artículo 1561 del Código Civil.

Al respecto debe señalarse que este Tribunal se ha pronunciado ya de forma reiterada (Rollos nº 886/98, 981/00 y 391/02 entre otros), en el sentido de que los contratos de arrendamiento celebrados tras la entrada en vigor del Real Decreto Ley 2/1985, de 30 de abril, tendrán la duración que libremente estipulen las partes, por lo que habrá que estudiar en cada supuesto cual fue la duración pactada, y que en caso de utilizarse expresiones como "indefinido" o "años", se interpreta que las partes quisieron apogarse a la prórroga forzosa. Así, en la Sentencia dictada en el Rollo nº 242/00 de esta Sala, recogida en la Sentencia de fecha 14 de junio de 2001, se indica en relación al vocablo "indefinido" puesto en relación con la duración del contrato de arrendamiento y la institución de la prórroga forzosa, que "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. No hay que olvidar que el contrato es un acuerdo de voluntades que no requiere forzosamente la intervención de un profesional del Derecho, y que la expresión "tiempo indefinido" coloquialmente quiere decir eso, tiempo no determinado previamente. El artículo 1281 y siguientes del Código Civil fuerzan esa interpretación como la más acorde a



5/7

la voluntad de las partes. Y 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 aquella".

En el supuesto que nos ocupa no es compatible con la tesis de la parte actora el hecho de que se indicara en el contrato, en forma escrita a máquina, que el mismo era por tiempo indefinido, sin que haya aportado dato alguno que permita deducir que la voluntad de las partes era otra, antes al contrario, como bien indica la Juzgadora de instancia, no resulta coherente que se entregue una fianza equivalente a tres meses de renta, si la duración del contrato fuera por un mes.

Así pues, la conclusión a la que llega la sentencia apelada es totalmente ajustada a derecho. Cuestión distinta es que el Tribunal Supremo haya dicho en reiteradas ocasiones que a partir del citado Real Decreto Ley 2/85, si no se pacta otra cosa, los contratos no están sujetos a prórroga; pero si se pacta lo contrario hay que estar a la voluntad de las partes, interpretada con arreglo a las normas hermenéuticas establecidas por el propio Código. En igual sentido se pronuncia la STS de 4 de febrero de 1992, respetando la autonomía de las partes en orden a la regulación de sus intereses. Conforme a lo expuesto, es claro que las partes quisieron someter el contrato a la prórroga del repetido artículo 57 TRLau, y que las cláusulas contradictorias hay que interpretarlas en el sentido apuntado, al igual que la expresión indefinido, como manifestación sociológica y no jurídica de la voluntad de las partes, ajena a las consideraciones técnicas sobre la duración del arrendamiento.

TERCERO.- En consecuencia, el recurso no puede



67

prosperar, y ello implica que las costas de esta alzada deban imponerse a la parte apelante.

F A L L A M O S

Que desestimando el recurso de apelación interpuesto por la representación procesal de COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE LA CALLE [REDACTED] DE BARCELONA, contra la sentencia dictada por el Juzgado de 1ª Instancia nº 20 de Barcelona en los autos de Juicio Verbal nº 5/04 de fecha 12 de mayo de 2004, debemos confirmar y confirmamos íntegramente dicha sentencia, con imposición a la parte apelante de las costas de este recurso.

Notifíquese, y firme que sea esta resolución devuélvase los autos originales al Juzgado de su procedencia, con testimonio de la misma para su cumplimiento.

Así por esta nuestra sentencia, de la que se unirá certificación al rollo, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.