



Roj: **STS 2150/2024 - ECLI:ES:TS:2024:2150**

Id Cendoj: **28079110012024100582**

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

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **08/05/2024**

Nº de Recurso: **9356/2022**

Nº de Resolución: **624/2024**

Procedimiento: **Recurso de casación**

Ponente: **JOSE LUIS SEOANE SPIEGELBERG**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **SAP CR 1367/2022,**
STS 2150/2024

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

Sentencia núm. 624/2024

Fecha de sentencia: 08/05/2024

Tipo de procedimiento: CASACIÓN

Número del procedimiento: 9356/2022

Fallo/Acuerdo:

Fecha de Votación y Fallo: 30/04/2024

Ponente: Excmo. Sr. D. **José Luis Seoane** Spiegelberg

Procedencia: AUD. PROVINCIAL DE CIUDAD REAL, SECCIÓN 2.ª

Letrado de la Administración de Justicia: Sección 004

Transcrito por: EAL

Nota:

CASACIÓN núm.: 9356/2022

Ponente: Excmo. Sr. D. **José Luis Seoane** Spiegelberg

Letrado de la Administración de Justicia: Sección 004

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

Sentencia núm. 624/2024

Excmos. Sres. y Excmo. Sra.

D. Francisco Marín Castán, presidente

D.ª M.ª Ángeles Parra Lucán

D. **José Luis Seoane** Spiegelberg

En Madrid, a 8 de mayo de 2024.



Esta Sala ha visto el recurso de casación interpuesto por D.^a Raquel y por D. Justiniano, D.^a Rosa, D.^a Rosario y D.^a Sabina, representados por la procuradora D.^a Sara Borondo Valero, bajo la dirección letrada de D.^a Celia M.^a Miravalles Calleja, contra la sentencia n.º 452/22, dictada por la Sección 2.^a de la Audiencia Provincial de Ciudad Real, en el recurso de apelación n.º 435/21, dimanante de las actuaciones de juicio verbal n.º 389/2020, del Juzgado de Primera Instancia n.º 1 de Daimiel. Ha sido parte recurrida D. Maximino, representado por el procurador D. Óscar Rodríguez Bonilla y bajo la dirección letrada de D. Miguel Ángel Urquidi Dueñas.

Ha sido ponente el Excmo. Sr. D. **José Luis Seoane** Spiegelberg.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- *Tramitación en primera instancia*

1.- La procuradora D.^a Sara Borondo Valero, en nombre y representación de D.^a Raquel y de D. Justiniano, D.^a Rosa, D.^a Rosario y D.^a Sabina, interpuso demanda de juicio verbal en ejercicio de acción de resolución e contrato de arrendamiento rústico por terminación del mismo, contra D. Tomás, en la que solicitaba se dictara sentencia:

"[...] por la que se declare extinguido el contrato de arrendamiento de las fincas descritas en el hecho primero por expiración del plazo contractual y se condene al demandado a que desaloje y deje libres las citadas fincas, acordando igualmente la ejecución directa de la sentencia para proceder al lanzamiento del demandado en la fecha y hora y que fije el Juzgado e imponiendo al demandado las costas del procedimiento".

2.- La demanda fue repartida al Juzgado de Primera Instancia n.º 1 de Daimiel y se registró con el n.º 389/20. Una vez fue admitida a trámite, se procedió al emplazamiento de la parte demandada.

3.- El procurador D. Óscar Rodríguez Bonilla, en representación de D. Maximino, contestó a la demanda mediante escrito en el que solicitaba al juzgado:

"[...] se dicte Sentencia por la que desestime íntegramente la demanda en las peticiones que se efectúan, con la consiguiente y expresa condena en costas".

4.- Tras seguirse los trámites correspondientes, la titular del Juzgado de Primera Instancia n.º 1 de Daimiel dictó sentencia de fecha 1 de junio de 2021, con la siguiente parte dispositiva:

"Que, estimando la demanda interpuesta por la Procuradora Dña. Sara Borondo Valero, en nombre y representación de Dña. Raquel, Dña. Sabina, D. Justiniano, Dña. Rosario y Dña. Rosa, debo declarar y declaro extinguido el contrato de arrendamiento de fecha 17 de enero de 2015 por expiración del plazo contractual, relativo a las siguientes fincas situadas en el término municipal de Daimiel: - Parcela NUM000 del polígono n.º NUM001 (subparcelas NUM002, NUM003, NUM004 y NUM005), al paraje de DIRECCION000, con una extensión total de 5,5891 h.; - Parcela NUM006 del polígono n.º NUM007 (subparcelas NUM002 y NUM003), al paraje de DIRECCION001, con una extensión total de 8,2950 h.; - Parcela NUM000 del polígono n.º NUM007, al paraje de DIRECCION001, con una extensión total de 0,5695 h., y, en consecuencia, debo condenar y condeno a D. Tomás, a desalojar las referidas fincas, que debe dejar libres y a disposición de la actora, bajo apercibimiento de lanzamiento en el plazo de un mes, si no lo efectuara voluntariamente.

"Las costas procesales ocasionadas en la tramitación del presente procedimiento se imponen al demandado".

SEGUNDO.- *Tramitación en segunda instancia*

1.- La sentencia de primera instancia fue recurrida en apelación por la representación de D. Tomás.

2.- La resolución de este recurso correspondió a la sección 2.^a de la Audiencia Provincial de Ciudad Real, que lo tramitó con el número de rollo 435/21, y tras seguir los correspondientes trámites dictó sentencia en fecha 17 de octubre de 2022, cuya parte dispositiva dispone:

"Este Tribunal, ha decidido:

"1º. Estimar el recurso planteado por la representación procesal de Don Tomás.

"2º. Revocar la Sentencia de fecha 1 de junio de 2021 del Juzgado de 1ª Instancia núm. 1 de Daimiel (JVB 389/2020) y en su consecuencia: desestimando la demanda planteada absolvemos al demandado de las pretensiones deducidas de contrario, sin pronunciamiento sobre costas de instancia.

"3º. Guardar silencio sobre las costas procesales devengadas en esta alzada".

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



1.- La procuradora D.^a Sara Borondo Valero, en representación de D.^a Raquel y otros, interpuso recurso de casación.

Los motivos del recurso de casación fueron:

"UNO.- Infracción por la sentencia que se recurre de la doctrina contenida en diversas sentencias que declaran el carácter dispositivo de la LAR.

"DOS.- Infracción del art. 1.2, art 12.2 y 12.3 Ley de arrendamientos rústicos, y artículo 1255 Código Civil".

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 10 de mayo de 2023, cuya parte dispositiva es como sigue:

"1.º) Admitir el recurso de casación interpuesto por D.^a Raquel, D.^a Rosario, D.^a Sabina, D. Justiniano y D.^a Rosa contra la sentencia dictada con fecha de 17 de octubre de 2022 por la Audiencia Provincial de Ciudad Real (Sección 2.^a), en el rollo de apelación n.º 435/2021, dimanante del juicio verbal de desahucio n.º 389/2020 del Juzgado de Primera instancia n.º 1 de Daimiel.

"2º) Y entréguese copias de los escritos de interposición del recurso de casación formalizados, con sus documentos adjuntos, a la parte recurrida personada ante esta Sala para que formalice su oposición por escrito en el plazo de veinte días, durante los cuales estarán de manifiesto las actuaciones en la Secretaría.

"Contra esta resolución no cabe recurso".

3.- Se dio traslado a la parte recurrida para que formalizara su oposición, lo que hizo mediante la presentación del correspondiente escrito.

4.- Por providencia de 4 de marzo de 2024 se nombró ponente al que lo es en este trámite y se acordó resolver el recurso sin celebración de vista, señalándose para votación y fallo el 30 de abril del presente, fecha en que ha tenido lugar.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- *Antecedentes relevantes*

A los efectos decisorios del presente recurso de casación, debemos partir de los antecedentes siguientes:

1º.- Las partes litigantes se encuentran vinculadas por un contrato de arrendamiento rústico suscrito el 17 de enero de 2015. En el referido contrato se pactó, en la cláusula segunda, lo siguiente:

"El presente contrato finalizará a 31 de diciembre de 2019. La duración del presente contrato no podrá ser prorrogada, por lo que la finca habrá de ser desalojada por el arrendatario en la fecha de vencimiento, sin necesidad de denuncia por parte del arrendador".

2º.- Con carácter previo a la presente demandada, el arrendador remitió al arrendatario un burofax de 6 de junio de 2019, con advertencia expresa de su obligación de dejar las fincas el 31 de diciembre de 2019. El demandado contestó a dicha carta negándose al desalojo de las fincas.

3º.- El arrendador interpuso demanda de desahucio por expiración del plazo contractual. Su conocimiento correspondió al Juzgado de Primera Instancia número 1 de Daimiel, que la tramitó por los cauces del juicio verbal 389/2020. Seguido el procedimiento, con oposición de la parte demandada, se dictó sentencia 39/2021, de 1 de junio, estimatoria de la demanda deducida.

Entendió el juzgado que las partes pactaron una duración del contrato de cinco años, dado que se acordó que el pago de la renta se haga por anualidades siendo la primera el 24 de diciembre de 2015, por lo que se respetó el contenido del art. 12.1 LAR. Y, en síntesis, consideró que el contrato se rige por el principio de la libre autonomía de la voluntad, y que la posibilidad de pactar la renuncia a la prórroga del contrato era perfectamente legítima, y no contraria a ninguna norma imperativa de obligada observancia, que imponga un número concreto de prórrogas.

4º.- Contra dicha sentencia se interpuso por el arrendatario demandado recurso de apelación, que fue resuelto por sentencia 452/2022, de 17 de octubre, de la sección 2.^a de la Audiencia Provincial de Ciudad Real, que revocó la pronunciada por el juzgado, si bien considerando que se trataba de una cuestión de naturaleza jurídica dudosa por la que no hace especial pronunciamiento sobre las costas de primera instancia.



El tribunal provincial, por el contrario, entendió el carácter imperativo del sistema de prórrogas establecido en la ley, de manera tal que no cabría pactar una renuncia voluntaria a su aplicación, dado los términos en que resulta redactado el art. 12.1 de la LAR:

"[...] "tendrán" y "será nula", que reitera el número 2 de dicho precepto: "... el arrendatario de fincas pondrá a disposición del arrendador la posesión de las fincas arrendadas, si hubiera mediado la notificación a la que se refiere el apartado siguiente"; es decir, necesariamente debe mediar esa notificación que regula el apartado 3.º: "El arrendador, para recuperar la posesión de las fincas al término del plazo contractual, deberá notificárselo fehacientemente al arrendatario con un año de antelación. De lo contrario, si el arrendatario no pone la posesión de las fincas arrendadas a disposición del arrendador al término del plazo, el contrato se entenderá prorrogado por un período de cinco años. Tales prórrogas se sucederán indefinidamente en tanto no se produzca la denuncia del contrato", cuyos términos son igualmente taxativos "deberá". Otra forma de entender la cuestión deja vacío el contenido de la norma".

5º.- Contra dicha sentencia se interpuso por la demandante recurso de casación.

SEGUNDO.- *El recurso de casación*

El recurso de casación se interpuso por interés casacional con fundamento en sendos motivos:

Infracción por la sentencia que se recurre de la doctrina contenida en diversas sentencias que declaran el carácter dispositivo de la LAR.

Infracción de los arts. 1.2, 12.2 y 12.3 Ley de Arrendamientos Rústicos, y artículo 1255 Código Civil.

En definitiva, se sostiene que la nueva ley de arrendamientos rústicos se fundamenta en la vigencia del principio de la libre autonomía de la voluntad de los contratantes, como de igual forma resulta de su exposición de motivos, y que, en consecuencia, el pacto de la exclusión de la prórroga del contrato es perfectamente lícito.

La parte demandada se opone a la admisibilidad del recurso, al señalar que no concurre el requisito de dos sentencias de una misma sección de un tribunal provincial con respecto a otras dos sentencias de otra sección de diferente audiencia.

Los óbices de admisibilidad no pueden ser acogidos. En efecto, ese tribunal ha elaborado la doctrina de las causas absolutas y relativas de inadmisibilidad, fijada en el auto del pleno de esta Sala 1.ª de 6 de noviembre de 2013 (recurso 485/2012), asumida en resoluciones posteriores como las sentencias 577/2015, de 5 de noviembre; 667/2016, de 14 de noviembre; 292/2017, de 12 de mayo; o más recientemente 142/2021, de 15 de marzo; 629/2021, de 27 de septiembre; 658/2021, de 4 de octubre; 843/2021, de 9 de diciembre; 283/2022, de 4 de abril, 1032/2022, de 23 de diciembre; 1713/2023, de 12 de diciembre o 241/2024, de 26 de febrero, entre otras muchas. Según tal doctrina, como señala ésta última sentencia:

"[...] puede ser suficiente para pasar el test de admisibilidad y permitir el examen de fondo del recurso, la correcta identificación de determinados problemas jurídicos, la exposición aun indiciaria de cómo ve la parte recurrente el interés casacional y una exposición adecuada que deje de manifiesto la consistencia de las razones de fondo. En tales casos, una interpretación rigurosa de los requisitos de admisibilidad que impidan el acceso a los recursos extraordinarios no es adecuada a las exigencias del derecho de tutela efectiva jurídica de la sentencia (sentencias 667/2016, de 14 de noviembre, con cita de la 439/2013, de 25 de junio; 2/2017, de 10 de enero y 149/2017, de 2 de marzo)".

Pues bien, el recurso suscita una cuestión jurídica controvertida con notoriedad en los tribunales provinciales, como reconoce la audiencia al no imponer costas, carente de jurisprudencia de esta sala, lo que determina que los óbices de admisibilidad, por las razones expuestas, no puedan ser acogidos, y que los dos motivos de casación interpuestos deben ser objeto de una respuesta conjunta por la íntima conexión existente entre ellos.

TERCERO.- *Decisión del recurso*

El plazo de duración mínima del contrato que, en la redacción originaria de la Ley 49/2003, de 26 de noviembre, de Arrendamientos Rústicos (en adelante LAR), se fijó en tres años, actualmente es de cinco años, tras reforma de su artículo 12, por Ley 26/2005, de 30 de noviembre.

Las partes discrepan de la forma en que debe interpretarse el actual artículo 12 de la nueva ley arrendaticia, que regula el tiempo de duración de los contratos. Según resulta de su redacción, los arrendamientos rústicos tendrán una duración preceptiva mínima e inderogable de cinco años. La consecuencia jurídica que implica pactar un plazo menor es que la estipulación, que así lo establezca, será "nula y se tendrá por no puesta" (art. 12.1 LAR).



El establecimiento de una duración mínima del contrato tiene su justificación, en tanto en cuanto responde a la necesidad de protección del arrendatario, puesto que asumir o iniciar una explotación agraria implica contar con un tiempo suficiente para amortizar la inversión efectuada -las partes incluso podrán pactar un plazo mayor- y realizar mejoras estructurales que, de otra manera, posiblemente, no se llevarían a efecto, al tiempo que ciertos cultivos precisan un plazo mínimo para que den sus frutos y sean rentables; todo ello sin perjuicio de las facultades de desistimiento unilateral del contrato que el art. 24 d) LAR brinda al arrendatario.

Este plazo legal aparece además reforzado por un sistema de prórrogas tácitas de cinco años, aplicable mientras no se produzca la denuncia del contrato por parte del arrendador con un año de antelación a la fecha de vencimiento, o no se produzca la entrega de la finca por el arrendatario llegado el término final. Este plazo de preaviso pretende reforzar igualmente la posición jurídica del arrendatario, en tanto en cuanto le confiere el conocimiento, con tiempo suficiente (un año), de la voluntad contractual del arrendador y, de esta manera, poder planificar su explotación agraria, y abordar, en su caso, la concertación de un nuevo contrato de arriendo, ya lo sea con el mismo o distinto arrendador iniciando las gestiones pertinentes a tal fin.

Es posible, no obstante, lo que entra ya en el marco de las facultades dispositivas de las partes, que éstas pacten un plazo superior de duración del contrato, en virtud de la potencialidad creadora del contenido contractual que a las partes brinda el art. 1255 del CC y del efecto vinculante de la *lex privata* del artículo 1091 del referido texto legal, que consagra el principio *pacta sunt servanda*. Así resulta, claramente, de la dicción del art. 12.2 LAR, cuando señala que: "[...] salvo estipulación de las partes que establezca una duración mayor, el arrendamiento de fincas y de explotaciones se entenderá concertado por un plazo de cinco años". En definitiva, otorga valor la ley a lo que las partes acuerden al respecto.

Ahora bien, cumplido el plazo legal, el legislador remite de nuevo al principio de la libre autonomía de la voluntad cuando norma que "[...] a no ser que las partes hayan dispuesto otra cosa, al celebrar el contrato o en otro momento posterior", el arrendatario pondrá a disposición del arrendador la posesión de las fincas arrendadas, si hubiera mediado la notificación a que se refiere el apartado siguiente. Y es, en este apartado, en el que se dispone que "[...] el arrendador, para recuperar la posesión de las fincas al término del plazo contractual, deberá notificárselo fehacientemente al arrendatario con un año de antelación".

La discusión que se suscita es si cabe, desde el primer momento, al amparo del principio de la libre autonomía de la voluntad, eliminar el régimen de las prórrogas tácitas del contrato. Y no vemos inconveniente en que ello sea así, cuando el propio artículo 12.2 LAR señala que dicho régimen de prórrogas rige "[...] no ser que las partes hubieran dispuesto otra cosa", ya sea al celebrar el contrato o en un momento posterior. Y, en este caso, las partes pactaron en el contrato, concretamente en su estipulación segunda, que "[...] la duración del presente contrato no podrá ser prorrogada, por lo que la finca habrá de ser desalojada por el arrendatario en la fecha de vencimiento, sin necesidad de denuncia por parte del arrendador". Es decir, que las partes excluyeron la necesidad de dicha notificación previa y la posibilidad de prorrogar el contrato, que no es impuesta por la ley.

Por otra parte, en la nueva normativa, ya no existe un precepto como el art. 11.1 de la Ley 83/1980, de 31 de diciembre, de arrendamientos rústicos, que normaba al respecto: "Sólo serán renunciables los derechos del arrendatario desde el momento en que puedan ser ejercitados. La renuncia deberá constar en documento público".

Conforme al art. 1.2 de la Ley 49/2003, de 26 de noviembre, de Arrendamientos Rústicos:

"Estos contratos se rigen por lo expresamente acordado por las partes, siempre que no se oponga a esta ley. Supletoriamente, regirá el Código Civil y, en su defecto, los usos y costumbres que sean aplicables".

En la exposición de motivos de la ley, en lo que ahora nos interesa, para conocer la voluntad del legislador, resulta que, en el último párrafo de su apartado III, se señala:

"En definitiva, la orientación fundamental que inspira la ley es lograr una flexibilización del régimen de los arrendamientos rústicos en España, siguiendo la senda abierta en 1995 por la Ley 19/1995, de 4 de julio, de modernización de las explotaciones agrarias. Esta ley reformó la de 1980, en lo que se refiere a la duración de los arrendamientos, suprimiendo las prórrogas legales y estableciendo un nuevo plazo de duración mínima, de cinco años, frente a los 21 a que daba lugar la anterior regulación. La consecuencia fue una revitalización de los arrendamientos rústicos. Durante los años 90 se registra, así, una fuerte expansión del arrendamiento, con un aumento de 2,3 millones de hectáreas. La nueva ley profundiza en esta dirección".

Y, de su apartado IV, resulta que el Legislador nos advierte que:

"En el capítulo I se consagra el objetivo de dar primacía a la autonomía de la voluntad de las partes (artículo 1), en todo aquello que no sea contrario al muy limitado contenido imperativo de la ley.



"[...] Hay países comunitarios de nuestro entorno donde se ha llegado a admitir la total libertad de pacto en este punto de la duración, lo que en España ha parecido excesivo, pues no cabe duda de que el arrendatario precisa de algún tiempo para amortizar los capitales empleados y dotar a su empresa de la indispensable estabilidad".

La exposición de motivos de la reforma de la LAR, llevada a efecto por la Ley 26/2005, de 30 de noviembre, señala, en el mismo sentido, que:

"En todo caso, para que la ley sea un instrumento eficaz debe dar la seguridad suficiente tanto a arrendadores como a arrendatarios y que resulte igualmente atractiva tanto para unos como para otros, debe favorecer la movilidad de la tierra y ser escrupulosamente respetuosa con la relación que libremente pacten ambos. Respecto de esta relación contractual, la ley, salvo en los supuestos que ella recoge, la deja lo suficientemente abierta y flexible para que la casuística que pueda presentarse se pacte por las partes".

En definitiva, podemos concluir, que la nueva ley potencia el principio de la libre autonomía de la voluntad de los contratantes, con reducción al máximo del ámbito de lo indisponible por ellos.

Pues bien, excluir el régimen de la prórroga tácita al firmar el contrato y establecer que el arrendatario deberá devolver la finca sin necesidad de la notificación del arrendador con un año de antelación, no vemos que constituya un pacto que sea contrario a una norma imperativa, pues dicha imperatividad rige para el plazo mínimo de duración del contrato que no podrá ser inferior, en ningún caso, a cinco años, bajo sanción de nulidad. Tampoco, que sea contrario a la moral, como equivalente a las buenas costumbres, ni al orden público, concebido como el conjunto de principios jurídicos, públicos y privados, políticos, económicos, sociales e incluso morales, que constituyen el fundamento de un ordenamiento jurídico en un momento concreto, y que hoy encuentran su manifestación más evidente en el propio texto constitucional (SSTS 5 de abril de 1966, 451/1979, de 31 de diciembre, 121/2005, de 28 de febrero o 129/2024, de 5 de febrero).

Por supuesto, tampoco entra en colisión con la voluntad del legislador -no se opone a la ley- que pretende potenciar, como hemos razonado al citar las correspondientes exposiciones de motivos de las normas reguladoras de los arrendamientos rústicos, la voluntad de las partes contratantes, para lo que acude a fórmulas abiertas y flexibles o incluso sostiene que "[...] se consagra el objetivo de dar primacía a la autonomía de la voluntad de las partes (artículo 1), en todo aquello que no sea contrario al muy limitado contenido imperativo de la ley" (art. 3.1 CC).

No se frustra, con ello, el interés jurídico del arrendatario en tanto en cuanto conoce de antemano cuál va a ser la duración del contrato, nunca inferior a los cinco años, y sin posibilidad, por haberse así expresamente pactado de prórrogas tácitas, lo que conscientemente asumió el arrendatario con la obligación de devolución de las fincas al concluir el periodo de duración pactado. La nueva ley ha derogado el régimen de las prórrogas legales dependientes de la voluntad del arrendatario (art. 25 de la LAR de 1980). Y, además, brinda un nuevo espacio a la autonomía de la voluntad al permitir pactar un plazo mayor de duración, con el que se pueden conciliar los intereses de arrendador y arrendatario, así como las pretensiones inversoras de este último con la finalidad de mejorar la explotación agraria. En cualquier caso, no olvidemos que, en última instancia, las prórrogas no dejan de depender de la voluntad del arrendador con tal de advertir con un año antelación al arrendatario de su voluntad de continuar el arriendo; por consiguiente, no vemos que sea contrario al art. 1255 del CC, convenir, de antemano, que tales prórrogas no tendrán lugar.

Por todo lo cual, el contrato litigioso se extinguió a los cinco años desde su suscripción, concretamente el 17 de enero de 2020, lo que, aunque no era obligado, comunicó la parte arrendadora al arrendatario, mediante el burofax de 6 de junio de 2019, en el que le recordó lo establecido en la condición segunda del contrato suscrito.

Las prórrogas tácitas dependen de la voluntad de las partes de mantener el vínculo contractual; por parte del arrendador, al no comunicar su intención contraria al arrendatario con un año de antelación, y por parte de éste continuando con la explotación de las fincas. Ahora bien, dicho régimen jurídico no lo consideramos inderogable por la voluntad de las partes siempre que pretendan excluirlo al concertar el contrato o con posterioridad, lo que nos lleva a concluir que un pacto, como el litigioso, pertenece a la esfera dispositiva de los contratantes; y que, por consiguiente, les vincula, al ser eficaz y no nulo; categoría de ineficacia que sí la ostenta, por el contrario, la duración inferior a los cinco años.

La interpretación de la cláusula segunda del contrato no ofrece dudas (art. 1281 CC).

Todo ello, conduce a la estimación del recurso de casación, casar la sentencia de la audiencia, y, al asumir la instancia, desestimar el recurso de apelación interpuesto contra la sentencia dictada por el juzgado.

CUARTO.- Costas y depósitos

La estimación del recurso de casación conduce a que no se haga especial pronunciamiento sobre las costas (art. 398 LEC).



Las costas de primera y segunda instancia se imponen a la parte demandada (arts. 394 y 398 LEC).

Procede la devolución de los depósitos constituidos para recurrir de conformidad con la disposición adicional 15.ª, 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 la demandante contra la sentencia 452/2022, de 17 de octubre, dictada por la Sección 2.ª de la Audiencia Provincial de Ciudad Real, en el rollo de apelación civil n.º 435/2021, que casamos.

2.º- Desestimar el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante contra la sentencia 39/2021, de 1 de junio, dictada por el Juzgado de Primera Instancia n.º 1 de Daimiel, que confirmamos.

3.º- No se hace especial condena de las costas del recurso de casación, y se imponen a la parte demandada las costas de primera instancia y apelación.

4.º.- Se decreta la devolución de los depósitos constituidos para apelar y recurrir en casación.

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.