



Roj: **STS 2861/2024 - ECLI:ES:TS:2024:2861**

Id Cendoj: **28079110012024100735**

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

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **23/05/2024**

Nº de Recurso: **2912/2023**

Nº de Resolución: **717/2024**

Procedimiento: **Recurso de casación**

Ponente: **ANTONIO GARCIA MARTINEZ**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **SAP GC 358/2023,**  
**STS 2861/2024**

## TRIBUNAL SUPREMO

### Sala de lo Civil

#### Sentencia núm. 717/2024

Fecha de sentencia: 23/05/2024

Tipo de procedimiento: CASACIÓN

Número del procedimiento: 2912/2023

Fallo/Acuerdo:

Fecha de Votación y Fallo: 30/04/2024

Ponente: Excmo. Sr. D. **Antonio García Martínez**

Procedencia: Audiencia Provincial de las Palmas de Gran Canaria.Sección 4.<sup>a</sup>

Letrado de la Administración de Justicia: Sección 004

Transcrito por: EMGG

Nota:

CASACIÓN núm.: 2912/2023

Ponente: Excmo. Sr. D. **Antonio García Martínez**

Letrado de la Administración de Justicia: Sección 004

## TRIBUNAL SUPREMO

### Sala de lo Civil

#### Sentencia núm. 717/2024

Excmos. Sres. y Excma. Sra.

D. Francisco Marín Castán, presidente

D.<sup>a</sup> M.<sup>a</sup> Ángeles Parra Lucán

D. José Luis Seoane Spiegelberg

D. **Antonio García Martínez**



En Madrid, a 23 de mayo de 2024.

Esta Sala ha visto el recurso de casación interpuesto por la entidad Angosto Alegre, S.L.U., representada por la procuradora D.<sup>a</sup> María Teresa Díaz Muñoz, bajo la dirección letrada de D. Benito J. Sánchez Perdomo, contra la sentencia n.º 265/2023, dictada el 1 de marzo de 2023 por la Sección Cuarta de la Audiencia Provincial de Las Palmas de Gran Canaria, en el rollo de apelación n.º 1439/2022, dimanante de los autos de Juicio Verbal de Desahucio n.º 102/2021, seguidos en el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 1 de Santa María de Guía de Gran Canaria.

Ha sido parte recurrida la mercantil Herederos de José Samsó, S.L., representada por el procurador D. Francisco Javier Artilles Martínez, bajo la dirección letrada de D. Carlos Álvarez Díaz.

Ha sido ponente el Excmo. Sr. D. **Antonio García Martínez**.

## ANTECEDENTES DE HECHO

### PRIMERO. Tramitación en primera instancia

1. El 11 de febrero de 2021, el procurador D. Francisco Javier Artilles Martínez, en nombre y representación de la mercantil Herederos de José Samsó, S.L., interpuso una demanda de juicio verbal de desahucio en la que ejercitaba las acciones acumuladas de resolución del contrato de subarrendamiento por expiración de término y de reclamación de las cantidades adeudadas contra la sociedad Angosto Alegre, S.L.U., representa por D. Andrés , por falta de pago de las rentas pactadas por importe de veinte mil euros (20.000 €) así como de los gastos e intereses repercutibles al subarrendatario de acuerdo con el referido contrato de subarrendamiento y de las que se devengaren durante la tramitación del procedimiento hasta el completo desalojo de la finca. Solicitaba del Juzgado además que una vez requerido el demandado para que en el plazo de diez días desalojara la finca o abonare las cantidades adeudadas o formulara oposición por las causas previstas en el art. 440.3 de la LEC se dictara:

[...]1.- En el caso de Desalojo y abono de la totalidad de las cantidades adeudadas, se dicte por el Letrado de la Administración de Justicia Decreto archivando el procedimiento, con expresa imposición de costas.

"2.- Para el caso de que la parte demandada cumpliera con el desalojo, pero no abonara todo o parte de las cantidades reclamadas en demanda y las de tramitación, se haga constar tal circunstancia por el Letrado de la Administración de Justicia, dictando Decreto dando por terminado el procedimiento respecto al desahucio y dando traslado a esta parte para que inste el despacho de la ejecución para las cantidades adeudadas, bastando para ello la mera solicitud.

"3.-Para el caso de que la parte demandada no atendiera el requerimiento de pago efectuado o no compareciera para oponerse o allanarse, se dicte por el Letrado, Decreto dando por finalizado el procedimiento de Desahucio, dando traslado a esta parte para que inste el Despacho de la Ejecución

"4.- Sentencia en caso de oposición o no cumplimiento del desalojo voluntario, y, previa celebración de la vista, declare haber lugar al desahucio de la finca descrita en el hecho primero de esta demanda por falta de pago y expiración de termino con expresa imposición de costas a la sociedad demandada."

2. La demanda fue turnada al Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 1 de Santa María de Guía de Gran Canaria, donde se registró como Juicio Verbal (Desahucio por expiración legal o contractual del plazo - art. 250.1.1) n.º 102/2021. Admitida a trámite por decreto de 30 de abril de 2021, se acordó emplazar a la parte demandada a fin de que se personase y la contestase en el plazo de diez días hábiles, lo que hizo en tiempo y forma la procuradora D.<sup>a</sup> María Teresa Díaz Muñoz, en nombre de la entidad Angosto Alegre S.L.U., mediante escrito en el que se oponía a la demanda y solicitaba:

"[...]se cite a las partes a la celebración del oportuno juicio tras el cual, se dicte Sentencia desestimando íntegramente las pretensiones de la parte actora, al no ser ajustadas a derecho y absuelva a mi representada de las mismas, con expresa imposición de las costas a la demandante por ser preceptivo."

3. Tras seguirse los trámites correspondientes, la Juez del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 1 de Santa María De Guía dictó sentencia el 27 de septiembre de 2022, con la siguiente parte dispositiva:

"FALLO:

"[...]Que ESTIMANDO la demanda interpuesta por la entidad mercantil Herederos de José Samsó S.L, contra la entidad Angosto Alegre S.L.U, declaro haber lugar al desahucio por expiración contractual del plazo de la siguiente finca: "Finca DIRECCION000 , en el término municipal de Guía, hacienda de tierra, parte de regadío y parte de secano, situada donde dicen " DIRECCION001 ", que mide, después de la segregación, treinta



y cinco fanegadas, equivalente a diecinueve hectáreas, treinta y seis áreas, veintiocho centiáreas y ciento noventa y seis centímetros cuadrados. Dentro de la cual contiene casas de labranza, pajares, establos, un pozo estanque y árboles frutales. Linda: al Naciente, con otra parte de la misma hacienda llamada DIRECCION001 , perteneciente al señor don Humberto , dividida por un riego que está destinado al uso común de ambas fincas; por el Poniente, con barranquillo llamado DIRECCION002 ; por el Norte, con la ribera del mar y en parte con parcela segregada, dividida por una carretera o camino llamado DIRECCION003 ; y por el Sur, parte con la DIRECCION004 y parte con el camino antiguo que de esta ciudad conduce a la costa de Lairaga. Inscripción: Inscrita en el Registro de la Propiedad de Guía, en el Tomo NUM000 del archivo, libro NUM001 de Guía, folio NUM002 , finca núm NUM003 "; y condeno a la entidad demandada a dejarla libre y expedita, a disposición de la demandante, una vez firme la sentencia, apercibiéndole de que en caso de no realizarse se procederá a su lanzamiento.

" Se imponen las costas del procedimiento a la parte demandada".

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

1. La sentencia de primera instancia fue recurrida en apelación por la representación de la entidad Angosto Alegre SLU, al que se opuso en tiempo y forma la parte demandante, Herederos de José Samsó, SL que solicitó que se desestimase el recurso de apelación planteado, confirmando la resolución recurrida, con imposición de las costas causadas a la parte apelante.

2. La resolución de este recurso correspondió a la Sección Cuarta de la Audiencia Provincial de las Palmas de Gran Canaria, que lo tramitó con el número de rollo de apelación 1439/2022. Tras seguirse los trámites correspondientes, se dictó la sentencia n.º 265 /2023, de 1 de marzo de 2023, con la siguiente parte dispositiva:

"FALLO

" 1º.- Se desestima el recurso de apelación interpuesto por la Procuradora D.ª María Teresa Díaz Muñoz en representación de la entidad ANGOSTO ALEGRE S.L.U contra la sentencia dictada por el Sr. Juez del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 1 de Santa María de Guía de Gran Canaria en los autos de juicio ordinario n.º 102/2021, de fecha 27 de septiembre de 2022, del que deriva el presente rollo y en consecuencia, se mantiene la expresada resolución.

" 2º.- Se imponen a la parte demandada las costas de esta alzada causadas por su recurso."

#### **TERCERO.** *Interposición y tramitación del recurso de casación ante la Sala Primera del Tribunal Supremo.*

1. Por la representación de Angosto Alegre, S.L.U., se interpuso recurso de casación al amparo de lo establecido en el art. 477.2.3º de la Ley de Enjuiciamiento Civil, por interés casacional.

1.1. Fundamenta la interposición del recurso en un motivo por estimar que se han infringido las normas aplicables al asunto, en concreto el artículo 12 de la Ley de Arrendamientos Rústicos y la necesidad de la notificación allí prevista con la antelación de un año:

"[...] El interés casacional se funda en que lo resuelto en la sentencia de apelación se opone a la doctrina jurisprudencial de las Audiencias Provinciales sobre el carácter de derecho necesario y la aplicación imperativa de la notificación fehaciente y con la antelación mínima de un año establecida en el artículo 12.3 de la Ley de Arrendamientos Urbanos para la recuperación de la finca por el arrendador.

" La cuestión jurídica que se plantea es si la notificación fehaciente y con una antelación de un año establecida en el artículo 12.3 de la Ley de Arrendamientos Rústicos para la recuperación de la finca por el arrendador tiene carácter imperativo y de derecho necesario o, por el contrario, se rige por el principio de la autonomía de la voluntad de los contratantes".

2. Recibidas en esta sala las actuaciones y una vez personadas las partes, por auto de 8 de noviembre de 2023 se acordó admitir el recurso de casación interpuesto y dar traslado a la parte recurrida para que formalizara su oposición en el plazo de veinte días, lo que hizo en tiempo y forma.

3. Por providencia de 1 de marzo de 2024 se nombró ponente al que lo es en este trámite y se acordó resolver el recurso sin celebración de vista pública, señalándose para votación y fallo el 30 de abril de 2024, en que ha tenido lugar.

#### **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

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



1. Herederos de José Samsó, S.L. y Angosto Alegre, S.L.U. firmaron un contrato de subarrendamiento rústico sobre la finca DIRECCION000 " inscrita en el Registro de la Propiedad de Guía, bajo el núm. NUM003 , en el tomo NUM000 del archivo, libro NUM001 de Guía, folio NUM002 , en concepto de subarrendadora y subarrendataria, respectivamente, el 1 de enero de 2014.

En la estipulación tercera del contrato se dispuso, respecto del plazo, lo siguiente:

"El derecho del subarrendatario se extinguirá en todo caso, cuando lo haga el de la entidad arrendataria que lo subarrendó, pactando no obstante las partes una duración del presente contrato de cinco años, transcurridos los cuales el subarrendatario deberá poner a disposición de la entidad subarrendadora la posesión de la finca subarrendada.

"Se configura pues una vigencia o duración del presente contrato de cinco años, sin derecho a prórroga alguna."

2. El 11 de febrero de 2021, la subarrendadora interpuso una demanda de resolución del contrato por expiración del término contra la subarrendataria a la que esta se opuso alegando que aquella no había cumplido el requisito del plazo de notificación establecido en el art. 12.3 LAR, ya que no le había comunicado, con un año de antelación, su intención de recuperar la posesión de la finca, por lo que el contrato se encontraba en situación de prórroga legal por un periodo de cinco años.

3. El juzgado estimó la demanda y declaró haber lugar al desahucio por expiración del plazo pactado en el contrato.

El órgano de primera instancia concluyó, sobre la base de lo declarado por la Audiencia Provincial de Granada en la sentencia 194/2020, de 20 de abril, que:

"[e]l contrato quedó extinguido una vez transcurrido el plazo de 5 años, no siendo necesario la notificación previa contemplada en el artículo 12.3LAU, al haber pactado las partes que el contrato de subarrendamiento quedaría extinguido transcurridos 5 años, y sin derecho a prórroga alguna."

4. Interpuesto recurso de apelación por la entidad demandada, la Audiencia lo desestimó y confirmó la resolución apelada.

La Audiencia justificó la decisión con la siguiente argumentación:

"[L]ey de Arrendamientos Rústicos de 26 de noviembre 2003, dice que, la duración de los contratos de arrendamientos rústicos se regula en el artículo 12 de la norma, con el siguiente texto:

"1. Los arrendamientos tendrán una duración mínima de cinco años. Será nula y se tendrá por no puesta toda cláusula del contrato por la que las partes estipulen una duración menor."

"Una vez concluido el plazo pactado, que nunca podrá ser inferior a 5 años, el arrendador podrá solicitar la devolución de la posesión de la finca mediante notificación al arrendatario con un año de antelación.

"Caso de no hacerlo, el contrato quedará automáticamente renovado por otros 5 años más, y así sucesivamente.

"Cuando el arrendatario quiera no renovar el contrato, llegada la finalización del plazo contractual o de una de sus prórrogas, podrá poner la finca a disposición del propietario, dando así por finalizado el arrendamiento.

"Sin embargo, éste último siempre deberá notificar la resolución del contrato con una notificación de un año de antelación, con independencia de que se trate del fin del plazo contractual o de cualquiera de las prórrogas.

"La parte pueden pactar desde el primer momento, que el contrato no se prorrogue y así lo entiende la actora.

"En la estipulación tercera del citado contrato de subarrendamiento rústico de fecha 1 de enero de 2014 (documento n.º 2 de la demanda), expresamente se recoge lo siguiente: El derecho del subarrendatario se extinguirá en todo caso, cuando lo haga el de la entidad arrendataria que lo subarrendó, pactando no obstante las partes una duración del presente contrato de cinco años, transcurridos los cuales el subarrendatario deberá poner a disposición de la entidad subarrendadora la posesión de la finca subarrendada.

"Se configura pues una vigencia o duración del presente contrato de cinco años, sin derecho a prórroga alguna, siempre trascurrido los cinco años ha de poner la finca a disposición de la parte actora. El contrato no admite ninguna prórroga.

"Por todo lo expuesto solo procede la confirmación de la sentencia."

4. La demandada-apelante (ahora recurrente) ha interpuesto un recurso de casación que ha sido admitido y al que la demandante-apelada (ahora recurrida) se ha opuesto.

**SEGUNDO.** *Planteamiento del recurso. Oposición de la recurrida. Decisión de la sala.*



### 1. Planteamiento.

El recurso se interpone por el cauce del art. 477.2.3.º LEC por presentar su resolución interés casacional al resolver una cuestión sobre la que existe jurisprudencia contradictoria de las Audiencias Provinciales y se funda en la infracción del art. 12.3 LAR.

La recurrente dice que:

"La cuestión jurídica que se plantea es si la notificación fehaciente y con una antelación de un año establecida en el artículo 12.3 de la Ley de Arrendamientos Rústicos para la recuperación de la finca por el arrendador tiene carácter imperativo y de derecho necesario o, por el contrario, se rige por el principio de la autonomía de la voluntad de los contratantes."

A su juicio:

"[l]a correcta interpretación del artículo 12 LAR, además de la duración mínima de cinco años, es la notificación fehaciente con un año de antelación contenida en el art. 12, 2 y 3 que tiene carácter igualmente necesario [...]"

"[e]l contenido íntegro del art. 12 de la Ley de Arrendamientos Urbanos queda extramuros del principio de libertad de pactos y no es susceptible de estipulación en contrario, sino que es derecho necesario e imperativo en todos sus apartados y, en especial, que la ausencia de notificación fehaciente o su realización fuera en el plazo establecido se entiende prorrogado el contrato locativo."

### 2. Oposición de la recurrida.

La recurrida alega para oponerse al recurso de casación: (i) la "Prevalencia de las sentencias de las Audiencias Provinciales que priman el principio de autonomía de la Voluntad en el contrato de arrendamiento rústico, siendo lícita, y, por ende válida en su consecuencia, la renuncia del arrendatario rústico, a la cláusula de aviso con preaviso de un año."; (ii) la "Prevalencia de la doctrina del Tribunal Supremo en la efectividad de la renuncia de un derecho, exigiendo para su efectividad y vinculación que sea clara, terminante y concreta."; y (iii) la "Interpretación literal del art 1565 del CC".

### 3. Decisión de la sala.

El recurso se desestima por lo que exponemos a continuación.

En la sentencia 624/2024, de 8 de mayo, hemos dicho, sobre la interpretación del art. 12 LAR y la posibilidad de eliminar, al amparo del principio de la libre autonomía de la voluntad, las prórrogas tácitas del contrato:

"[n]o vemos inconveniente en que ello sea así, cuando el propio artículo 12.2 LAR señala que dicho régimen de prórrogas rige "[... a] no ser que las partes hubieran dispuesto otra cosa", ya sea al celebrar el contrato o en un momento posterior [...]"

"[...]"

"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 [...]

"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)."

Es claro que la sentencia recurrida se ajusta a la doctrina anterior y que lo que se alega en el recurso no. Por tanto, procede desestimarla.

### **TERCERO. Costas y depósitos**

Al desestimarse el recurso de casación, procede imponer las costas generadas por dicho recurso a la recurrente ( arts. 398.1 y 394.1 LEC), con pérdida del depósito constituido para recurrir ( disposición adicional 15.ª, apartado 9.ª, LOPJ).

### **FALLO**

Por todo lo expuesto, en nombre del Rey y por la autoridad que le confiere la Constitución, esta sala ha decidido



:

Desestimar el recurso de casación interpuesto por Angosto Alegre, S.L.U. contra la sentencia dictada por la Sección Cuarta de la Audiencia Provincial de Las Palmas, el 1 de marzo de 2023, en el recurso de apelación 1439/2022, con imposición de costas a la recurrente y pérdida del depósito constituido para recurrir.

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.

FONDO DOCUMENTAL CENDOJ