

El concepto de indefinido en los contratos de arrendamiento

Según la Audiencia de Barcelona



Miquel Serra i Camús
Abogado

En torno al dispar criterio mantenido por las secciones 4.ª y 13.ª de la AP de Barcelona respecto a si las expresiones "indefinido" o "años" utilizadas para determinar el plazo de duración de un contrato de arrendamiento urbano concertado durante la vigencia del denominado Decreto Boyer, son equivalentes, o deben interpretarse como voluntad de someter el mismo al régimen de la prórroga forzosa.

El pasado mes de marzo de 2006, las Sección 4.ª de la Audiencia Provincial de Barcelona dictó, en grado de apelación (rollo 723/2005), la Sentencia n.º 156/2006, de fecha 30 de marzo, relativa a la interpretación que ha de darse a los términos "indefinido" o "años" utilizados para determinar la duración de un contrato de arrendamiento urbano concertado durante la vigencia del RDL 2/1985, de 30 de abril, sobre medidas de política económica (en adelante, Decreto Boyer).

Para dicha Sección 4.ª, la utilización de expresiones tales como "indefinido" o "años" para designar la duración de un arriendo concertado durante la vigencia del Decreto Boyer, debe interpretarse como voluntad de someter el contrato de arrendamiento al régimen de la prórroga forzosa del artículo 57 del Texto refundido de la Ley de arrendamientos urbanos de 1964. Y así lo explicita en la Sentencia 156/2005, de 30 de marzo, al declarar:

"PRIMERO.- [...] en cuanto a la prórroga la jurisprudencia de las Audiencias y entre ellas esta Sala, el rollo 187/95,0 1223-98, o 456-99, viene considerando que el utilizar expresiones como "indefinido o años" se interpreta que se quiso la prórroga de aquel precepto. Así pues, ello aplicado al caso, y no ha-

biéndose estipulado plazo, utilizándose claramente la expresión de "indefinido" que se usó cuando se documenta la convención, conllevaría que se quiso aquella prórroga obligatoria, y por tanto no podrá accionarse en base a la expiración del plazo y sí con fundamento en las causas de denegación de la misma."

En el mismo sentido se ha venido pronunciando tal sección, entre otras, en sus sentencias de 28 de abril de 2000 (Revista Jurídica SEPÍN; ref.: SP/SENT/34961) y de 9 de marzo de 2005 (Sentencia n.º 156/2005, rollo n.º 641/2004), en las cuales se afirma que el término "indefinido" (al igual que las expresiones "tiempo indefinido" o "años"), deben interpretarse en el sentido de que las partes quisieron someterse al régimen de la prórroga forzosa, y ello pese a que en el contrato se halla indicado que dicho régimen queda expresamente excluido.

Ahora bien, para la Sección 13.ª de la misma Audiencia Provincial de Barcelona, la utilización de tales expresiones no es equivalente, o debe interpretarse, sin más, como voluntad de querer someter el contrato a tal régimen, sino que deberá el juzgador acudir a las normas hermenéuticas de los artículos 1281 y si-

guientes del Código Civil, así como, fundamentalmente, a lo probado en el pleito, para averiguar si existió, o no, voluntad de someter el contrato al régimen de la prórroga forzosa. De ahí que dicha Sección 13.ª, en supuestos de hecho semejantes, por no decir idénticos a los enjuiciados por la Sección 4.ª, resuelva de forma totalmente opuesta, tal y como acontece, entre otras, en su Sentencia de 2 de septiembre de 2002 (RJC, año 2003, n.º 1, p. 36), al establecerse que:

"IV.- [...] la expresión "indefinido" no puede equivaler a perpetuo, o vitalicio (pues ello va en contra de la temporalidad esencial del arrendamiento y supondría una vulneración, con nulidad de pleno derecho, de los arts. 1543, 1569.1 y 1581 del Código Civil), ni tan siquiera a "forzosamente prorrogado", sino, simplemente, a "no definido, no delimitado, no precisado o no determinado" a integrar en el mismo contrato, y en el Código Civil en su art. 1581 en relación con los arts. 1566 y 1577, en cuanto es susceptible de determinación (es decir, carencia de término señalado o conocido, pero, en todo caso, limitado en el tiempo y determinable)."

Y aunque la sentencia que acabamos de transcribir de la sección 13.ª, hacién-

dose eco de la disparidad de criterios que mantiene con la Sección 4.ª, señala que tal disparidad es más aparente que real, pues ambas secciones entienden que han de interpretarse las expresiones objeto de este trabajo, caso por caso, para determinar cuál fue la real voluntad de los contratantes en relación a la sujeción o no del arrendamiento al régimen de la prórroga forzosa, lo cierto es que a la hora de interpretar, la Sección 4.ª parte criterios totalmente contradictorios o divergentes con los que mantiene la 13.ª

Así, mientras para la Sección 4.ª los conceptos "indefinido", "por tiempo indefinido", "años", "por años", u otros como "meses" o "por meses", son signos inequívocos de que se quiso acoger el contrato a la prórroga forzosa del artículo 57 del Texto refundido de la Ley de arrendamientos urbanos de 1964 (y ello pese a que el régimen de la prórroga se haya excluido expresamente), para la sección 13.ª tales expresiones no tienen tal significación, a menos que así se desprenda

de forma concluyente, a la luz de los pactos alcanzados por las partes, analizados en su conjunto.

De lo anterior resulta que, dependiendo de la sección a que por turno de reparto corresponda resolver cómo deben interpretarse las expresiones "indefinido", "tiempo indefinido", "años", "meses" u otras análogas, el resultado del litigio puede ser del todo dispar, pese a que el supuesto de hecho sea semejante, por no decir idéntico. Es decir, el justiciable queda a merced de la mayor o peor fortuna que tenga, dependiendo de que sea arrendador o arrendatario, en el momento de repartirse su asunto, creándose un tremendo problema de seguridad y certeza jurídica.

Con total independencia de la opinión que tiene quien suscribe sobre la cuestión analizada, sería conveniente que las secciones 4.ª y 13.ª de nuestra Audiencia Provincial unificaran criterios en torno a este particular, en aras a facilitar al justiciable y resto de profesionales que trabajan en el campo de los arrendamientos

urbanos, un marco jurídico claro en el que moverse, dotando a nuestro ordenamiento jurídico de mayor seguridad y certeza, lo cual a buen seguro supondrá una menor litigiosidad y revertirá favorablemente en descongestionar la administración de justicia.

Mas, mientras tal unificación de criterio no acontezca, o el Tribunal Supremo no unifique la doctrina jurisprudencial recaída al respecto, estimo que, al amparo del artículo 394.1 de la Ley de enjuiciamiento civil, es de justicia que los juzgados y tribunales aprecien, a los efectos de la imposición o no de las costas procesales, la existencia de serias dudas de derecho en todo asunto que deba verse sobre la problemática hasta aquí apuntada, pues es evidente que la disparidad de criterios existentes en el seno de nuestra Audiencia Provincial conlleva que el justiciable y resto de operadores jurídicos no puedan predecir razonablemente el resultado del litigio, a menos, claro está, que sepa en qué sección se va a ventilar su asunto. ♦



La accesibilidad en los espacios públicos urbanizables

y edificaciones en el ámbito de la legislación estatal



Xènia C. Garriga Canals
Abogada

Sabido es que el art. 49 de la Constitución contiene un mandato a los poderes públicos para que lleven a cabo una política de previsión, tratamientos, rehabilitación e integración de los disminuidos físicos, sensoriales y psíquicos, con el fin de que puedan disfrutar de los derechos reconocidos por la misma a todos los ciudadanos.

Como consecuencia de este mandato, se promulgó la Ley 13/1982, de 7 de abril, de integración social de los minusválidos, en la que se recogen una serie de medidas tendentes a facilitar su movilidad y accesibilidad, en orden a aprobar por las administraciones públicas competentes las normas urbanísticas y arquitectónicas básicas. Y