

EDJ 1987/9603

Tribunal Supremo Sala 1ª, S 22-12-1987

Pte: Carretero Pérez, Antonio

Comentada en "La simulación contractual: causas y consecuencias. Respuesta de los Tribunales"

Resumen

Estima la Sala recurso, declarando que el contrato de subarriendo celebrado entre las partes, es en realidad un contrato de contrato de arrendamiento de vivienda. Afirma la Sala que en la simulación relativa, las acciones nacidas de la relación jurídica establecida por el negocio disimulado verdadero, se extinguen por prescripción, pero en ninguna forma se ha hecho la afirmación de que la acción para deshacer la apariencia simulada, esté sujeta a prescripción, porque ello equivaldría a proclamar la subsistencia del contrato cuya causa es manifiestamente falsa, contra la terminante afirmación del art. 1261.3 CC de que no hay contrato donde no hay causa.

NORMATIVA ESTUDIADA

RD de 24 julio 1889. Código Civil

art.1261 , art.1276

RD de 3 febrero 1881. Año 1881. Ley de Enjuiciamiento Civil

art.1715

ÍNDICE

ANTECEDENTES DE HECHO	2
FUNDAMENTOS DE DERECHO	3
FALLO	4

CLASIFICACIÓN POR CONCEPTOS JURÍDICOS

ARRENDAMIENTOS URBANOS

REGULACIÓN ESPECIAL DE ARRENDAMIENTOS URBANOS

Principios y fines

NULIDAD Y ANULABILIDAD DE LOS CONTRATOS

ACCIÓN DE NULIDAD

PRESCRIPCIÓN Y CADUCIDAD

DE ACCIONES PERSONALES

Supuestos diversos

EL PLAZO Y SU CÓMPUTO

Plazo prescriptivo en general

ACCIONES Y DERECHOS IMPRESCRIPTIBLES

SIMULACIÓN EN LOS CONTRATOS

RELATIVA

FICHA TÉCNICA

Procedimiento:Recurso de casación

Legislación

Aplica art.1261, art.1276 de RD de 24 julio 1889. Código Civil

Aplica art.1715 de RD de 3 febrero 1881. Año 1881. Ley de Enjuiciamiento Civil

Cita Ley 1/2000 de 7 enero 2000. Ley de Enjuiciamiento Civil LEC

Cita Ley 29/1994 de 24 noviembre 1994. Arrendamientos Urbanos

Cita RD de 24 julio 1889. Código Civil

Bibliografía

Comentada en "La simulación contractual: causas y consecuencias. Respuesta de los Tribunales"

En la villa de Madrid, a veintidós de diciembre de mil novecientos ochenta y siete.

Visto por la Sala Primera del Tribunal Supremo, integrada por los Magistrados del margen, el recurso de casación contra la sentencia dictada en grado de apelación por la Sala Tercera de lo Civil de la Audiencia Territorial de Madrid, como consecuencia de autos de

juicio ordinario declarativo de mayor cuantía, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia núm. 5 de Madrid, sobre Declaración de que un contrato de subarriendo es contrato de arrendamiento, cuyo recurso fue interpuesto por D. Rafael, representado por el Procurador de los Tribunales D. Jesús Verdasco Triguero y asistido del Letrado D. Francisco García Marañés; en el que son parte recurrida D. Fidel, representado por la Procuradora de los Tribunales D^a María Rodríguez Puyol y asistido del Letrado D. Clemente de la Hoz Elviro y D. Ramón, no personado.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- El Procurador D. Jesús Verdasco Triguero, en representación de D. Rafael, formuló ante el Juzgado de 1.^a Instancia de Madrid, núm. 5, demanda de juicio declarativo ordinario de mayor cuantía, contra D. Ramón y D. Fidel, sobre arrendamiento de finca, estableciendo el síntesis los siguientes hechos:

Primero.- Que D. Fidel, es propietario del piso... izqda. de la Avda..., n.º..., de esta capital.

Segundo.- Que en fecha 1 de octubre de 1963 arrendó dicho piso a su mandante, en el precio de 60.000 pts. anuales, si bien para burlar la legislación en aquel entonces interpuso al otro demandado D. Ramón, parece que cuñado suyo, redactándose un contrato de subarriendo en el que figuraba el D. Ramón como subarrendador y como subarrendatario su mandante, pactándose en el contrato el subarriendo por plazo de un año y precio de 18.000 ptas. anuales.

Tercero.- Que aunque el propietario del piso D. Fidel, cobraba bajo recibo solamente la renta que figuraba en el contrato de subarriendo, bajo la firma, supuesta en algunos casos y en otros ciertos del D. Ramón, percibiendo el resto bien en metálico bien mediante talón nominativo, a fin de que no existiera ninguna prueba ni del precio pagado por el alquiler, ni de la realidad del contrato que ligaba a las partes, en dos ocasiones su mandante le abonó el importe de los alquileres mediante talón cruzado y en carta dirigida a través de Notario. Y el 30 de agosto de 1966 y con motivo de un viaje a Alcoy por enfermedad de su padre, envió a D. Fidel carta dirigida a través del Notario de Madrid D. Manuel acta núm. 4524 y que se da por reproducida. El cheque acompañado a la carta era contra el "Banco C." núm. 21 de Madrid, por importe de 10.000 ptas.

Cuarto.- Que posteriormente el 2 de diciembre de 1966 y con ocasión de un desplazamiento efectuado por el D. Rafael a Alcoy para atender asuntos de su padre, envió al D. Fidel un nuevo talón, contra el "Banco C.", agencia 21 de 5.000 ptas., mediante carta dirigida a través del Notario de Valencia, D. Juan, acta 2919.

Quinto.- Que en octubre de 1968, D. Fidel recabó de su mandante verbalmente el envío de los recibos de alquiler correspondientes a los meses de enero, febrero, marzo, abril, mayo, septiembre y octubre de dicho año, recibos que envió también el D. Rafael mediante carta dirigida a través del Notario de Madrid, D. Germán.

Sexto.- Que con ello estiman que queda perfectamente acreditada la simulación del contrato por cuanto se ve que la relación entre D. Fidel y su mandante era la de arrendador y arrendatario, no reaccionando ni protestando ante el tenor de las cartas ni el envío de los talones.

Séptimo.- Que se demandó en su momento en conciliación a los demandados. Terminó suplicando sentencia declarando que el contrato suscrito entre D. Ramón y D. Rafael en 1 de octubre de 1963, por el que el primero subarrenda al segundo el piso... izqda. de la finca n.º... de la Avda... es en realidad un contrato de arrendamiento de dicho piso; declarar que la renta a pagar por el expresado arrendamiento es de 1500 ptas. mensuales más los incrementos legales establecidos, o sea, la suma de 3557 ptas., y

3.- condenar a los demandados a las costas del procedimiento. Admitida la demanda y emplazados los demandados D. Fidel y D. Ramón, compareció en los autos en su representación el Procurador D. Elías Tejerina Reyero, por el primero que contestó a la demanda, oponiendo a la misma los siguientes hechos:

Primero.- Nada que oponer al correlativo de la demanda;

Segundo.- Que se oponen al correlativo en cuanto se oponga a lo que contestan: que el hecho de ser visado por el Organismo competente del Ministerio de la Vivienda demuestra la legal existencia del contrato de subarriendo que ahora tratan de resolver o anular.

Tercero a séptimo.- Que de los correlativos mencionados en la demanda la parte contraria sólo hace demostrar su conformidad con el contrato de subarriendo, pues conociendo, como dice, tales extremos de ser simulado tal contrato, en ninguno de los momentos a que se alude y de las cartas que adjuntan se menciona en ninguna de ellas la disconformidad con tal contrato de subarriendo, es más lo que hace es confirmar tal figura jurídica, pues constándole perfectamente que el D. Ramón -subarriendo cuñado del arrendador es a éste por tal causa a quien le abona directamente la renta no la que muy libremente se dice y no se prueba de contrario- sino la que se demuestra por los recibos que se aportan y con lo que prueba tal hecho en base a tal relación se la entrega al D. Ramón, a quien por el mero hecho de tener una vinculación con el arrendador, la ley no le obsta ni le prohíbe ejercitar un derecho del subarriendo totalmente autorizado. El mismo transcurso del tiempo, la continua renovación de los derechos del subarriendo, la repetida alusión a dicho contrato y en fin toda la serie de subterfugios ya maquinando puede deducirse claramente:

a.- que dada la amistad que entre demandante y demandado existe dicha parte no llega a explicarse la causa de unos medios tan fehacientes como son los notariales;

b.- que tal es la liberalidad de las afirmaciones contrarias pues parece olvidarse, que en el abono de las rentas en los mencionados recibos no se incluye el costo de los servicios tales como portería, calefacción y otros afines y

c.- que el contenido del hecho sexto de la demanda demuestra la mala fe del demandante, al exponer aquí ya de forma manifiesta lo que en realidad pretende. No habiendo comparecido el demandado D. Ramón, fue declarado en rebeldía. Las partes evacuaron los

traslados que para réplica y dúplica les fueron conferidos, insistiendo en los hechos, fundamentos de derecho y suplica de sus escritos de demanda y contestación. Recibido el pleito a prueba se practicó la que propuesta por las partes fue declarada pertinente y figura en las respectivas piezas. Unidas a los autos las pruebas practicadas, se entregaron los mismos a las partes por su orden para conclusiones, trámite que evacuaron en sus respectivos escritos, en los que solicitaron se dictase sentencia de acuerdo con lo que tenían interesado en los autos. El señor Juez de 1.ª Instancia de Madrid n.º 5 dictó sentencia de fecha 2 de febrero de 1982, cuyo Fallo es como sigue: Que desestimando la demanda interpuesta por el Procurador D. Jesús Verdasco Triguero en nombre y representación de D. Rafael, contra D. Ramón y D. Fidel, este último representado por el Procurador D. Elías Tejerina Reyero, debo absolver y absuelvo de la misma a ambos demandados, sin hacer expresa imposición de las costas del procedimiento.

SEGUNDO.- Interpuesto recurso de apelación contra la sentencia de 1.ª Instancia por la representación del demandante D. Rafael, y tramitado el recurso con arreglo a derecho, la Sala 3.ª de lo Civil de la Audiencia Territorial de Madrid, dictó sentencia con fecha 7 de febrero de 1984, con la siguiente parte dispositiva: Fallamos: Que debemos confirmar y confirmamos la sentencia dictada por el limo. Sr Magistrado. Juez de Primera Instancia del Juzgado número 5 de Madrid con fecha 2 de febrero de 1982, a que se contrae el presente rollo de apelación, sin efectuar expresa condena de costas en este recurso.

TERCERO.- El día 3 de enero de 1985 el Procurador D. Jesús Verdasco Triguero, en representación de D. Rafael, ha interpuesto recurso de casación contra sentencia pronunciada por la Sala 3 a de lo Civil de la Audiencia Territorial de Madrid, con apoyo en los siguientes motivos:

Primero.- Autorizado por el núm. 5.º del artículo 1692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil EDL 2000/77463 . La sentencia recurrida, infringe el artículo 1964 del Código Civil EDL 1889/1 , toda vez que aplica indebidamente la prescripción general de 15 años establecida en este precepto para las acciones personales. Infringe también la sentencia recurrida la doctrina jurisprudencial contenida en las sentencias de 24 de marzo de 1956, 21 de abril de 1958, 13 de mayo de 1963 y 14 de marzo de 1974, entre otras muchas. Es pues, fundamental, para determinar si la prescripción apreciada por la sentencia recurrida se ajusta o no al ordenamiento jurídico, dejar aclarada la acción ejercitada. Para ello hay que acudir necesariamente a la pretensión formulada en la demanda. Así lo entiende, naturalmente, la sentencia del Juzgado, confirmada por la sentencia recurrida. Y la sentencia recurrida sintetiza con acierto el problema debatido. La sentencia recurrida al prescindir en sus razonamientos, conducentes al fallo impugnado, del contrato de arrendamiento simulado y centrar la cuestión exclusivamente en el contrato de subarriendo, desconectando éste del que le sirve de sustento y sin el cual, no puede tener existencia como subarriendo, incide en la infracción que denunciamos porque, contradiciendo lo que admite para los contratos inexistentes por simulación absoluta -"no puede aplicarse plazo prescriptivo alguno". La sentencia recurrida, al no entenderlo así y aplicar a la acción ejercitada la prescripción general que para las acciones personales establece el artículo 1964, infringe este precepto y la doctrina legal que declara imprescriptibles las acciones impugnatorias de los contratos viciados de nulidad absoluta o inexistentes por aplicación del principio de derecho que no permite convalidar por el transcurso del tiempo lo que es radicalmente nulo en su origen.

Segundo.- Autorizado por el apartado 5.º del artículo 1692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil EDL 2000/77463 . La sentencia recurrida infringe el artículo 6.º, apartado 4, del Código Civil EDL 1889/1 . Afrontamos ahora el tema desde el ángulo del artículo 6.º del Código Civil EDL 1889/1 . Lo hacemos partiendo de lo afirmado por la sentencia recurrida en su primer Considerando.

Tercero.- Autorizado por el núm. 5.º del artículo 1692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil EDL 2000/77463 . La sentencia recurrida infringe el artículo 1276 del Código Civil EDL 1889/1 . La infracción del artículo 1.276 se produce por cuanto la expresión de una causa falsa en el contrato de arrendamiento pactado entre los dos demandados debe conducir a la nulidad de dicho contrato, porque está probado, y así lo reconoce la sentencia, que obedece a la finalidad ilícita de favorecer al propietario de la vivienda, eludiendo de esta forma la irrenunciabilidad de los derechos que la Ley de Arrendamientos Urbanos EDL 1994/18384 otorga a los arrendatarios y las limitaciones que impone a los propietarios, las normas reguladoras de las viviendas de protección oficial que ha querido eludir el propietario de la vivienda arrendada a mi mandante. En realidad, en la sentencia el motivo puede parecer superfluo, pues en ésta se indica como afirmación de hecho que ante un contrato real de arrendamiento se simuló un subarriendo para favorecer al propietario de la vivienda. Pues bien, de esta afirmación ha de extraerse, evidentemente, como única conclusión, que el tan citado contrato de arrendamiento entre ambos demandados no ha existido y si ello es así el efecto es la nulidad, como indica el artículo citado como infringido. Por ello entendernos asimismo producida la infracción del artículo 1276, y, por tanto, debe declararse nulo el contrato celebrado entre ambos demandados y, consecuente con ello, que se declare la existencia de un contrato de arrendamiento entre mi mandante y D. Fidel, con los demás pronunciamientos solicitados en nuestro escrito de demanda y que son consecuencia de la declaración de existencia de un contrato de arrendamiento.

CUARTO.- Admitido el recurso y evacuado el trámite de instrucción, se señaló para la celebración de vista el día 10 de diciembre de 1987.

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. Antonio Carretero Pérez.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- La demanda planteada en este proceso por el hoy recurrente, pide sustancialmente que se declare que el contrato de subarriendo constituido sobre un piso propiedad de uno de los demandados no es, en realidad, un contrato de subarriendo, sino de arrendamiento dado que, quien aparece como subarrendador, también demandado, es cuñado del dueño y persona interpuesta por él, que nunca tuvo el carácter de arrendatario, con la finalidad de facilitar la resolución del contrato. La sentencia impugnada que rechaza la excepción 6.º del art.º 533 de la Ley de Enjuiciamiento Civil EDL 2000/77463 (defecto legal en el modo de proponer la demanda), acoge, en cambio, la excepción de prescripción extintiva de 15 años que, para las acciones personales, está prevista en el artículo 1964

del Código Civil EDL 1889/1 , ya que la pretensión, en el proceso, se dirige a poner de manifiesto una simulación relativa, no una simulación absoluta, que ampararía una acción imprescriptible.

SEGUNDO.- La simulación relativa, según reiterada doctrina jurisprudencial, de la que es ejemplo la sentencia de esta Sala de fecha 24 de febrero de 1986, se caracteriza, en materia contractual, por "encubrir un convenio, con inexistencia real, otro con realidad causal", lo que permite en aplicación del art.º 1276, del Código Civil EDL 1889/1 , declarar la nulidad del negocio simulado o ficticio y mantener la validez del negocio disimulado cuando éste obedece a una causa verdadera y lícita. En este caso se pretende que se declare simulado el contrato de subarriendo y se declare válido el disimulado de arrendamiento. Esta Sala ha declarado, con reiteración, como en la reciente sentencia de 6-VI-1986, que la acción para impugnar un negocio simulado es imprescriptible. Cuando se trata de una simulación absoluta, no existe duda alguna en cuanto a la aplicabilidad de esta doctrina. En la simulación relativa se ha declarado (sentencia de 21-X-1963) que las acciones nacidas de la relación jurídica establecida por el negocio disimulado verdadero, se extinguen por prescripción, pero en ninguna forma se ha hecho la afirmación de que la acción para deshacer la apariencia simulada, esté sujeta a prescripción, porque ello equivaldría a proclamar la subsistencia del contrato cuya causa es manifiestamente falsa, contra la terminante afirmación del art.º 1261-3.º del Código Civil EDL 1889/1 de que no hay contrato en donde no hay causa, lo que se traduce en la necesaria consecuencia de que, en el contrato simulado con simulación relativa, no existe el contrato que se aparenta, sino que tan sólo existe el que se encubre y que origina derechos y acciones prescriptibles, prescriptibilidad que no puede aplicarse a la acción encaminada a desvelar el contrato oculto, que no nace de éste, sino del contrato aparente cuya inexistencia perpetuamente tienen derecho a denunciar las partes que lo suscribieron, por elementales razones de seguridad jurídica. Por tanto, deben acogerse los motivos 1.º y 3.º que, amparados en el art. 1692-5.º de la Ley de Enjuiciamiento Civil EDL 2000/77463 (equivalente al 1692-1.º de su anterior redacción vigente al tiempo de interposición del recurso), que alegan, respectivamente, la infracción de la doctrina legal sobre prescripción de acciones de simulación y del art. 1276 del Código Civil EDL 1889/1 debiendo examinarse el fondo del asunto, sin necesidad de analizar el motivo 2.º que, bajo el mismo amparo procesal, alega la infracción del art. 6-4.º del Código Civil EDL 1889/1 , en relación con la doctrina del fraude de Ley, en tanto en cuanto, las específicas normas sobre inexistencia del contrato, excluyen la aplicación de la norma genérica del fraude.

TERCERO.- La simulación relativa que se pretende y que parece admitir la sentencia recurrida debe estimarse, por las siguientes razones, que resultan de la prueba. examinada en su conjunto:

Primero.- El dueño del piso y quien aparece como subarrendador, son cuñados (hecho admitido).

Segundo.- No existe constancia de que antes del día 1 de octubre de 1963, fecha del documento que contiene el contrato de subarriendo, existiese un contrato anterior de arrendamiento, ni cuáles eran los posibles elementos esenciales del contrato. (Al folio 107, obra certificación de la Delegación Provincial del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo en la que se dice que solamente figura un contrato visado, que es precisamente el de subarriendo que se impugna. La afirmación del demandado de que se trataba de un contrato verbal, no contiene pormenores del contrato, ni se ha pretendido prueba alguna de su contenido.)

Tercero.- El subarrendador nunca habitó el piso subarrendado, como resulta de la prueba de confesión judicial obrante al folio 84.

Cuarto.- Existe un acta notarial de fecha 30-VIII-1966 en la que consta que el actor envía un cheque al dueño de la casa, para pago de alquileres (folio 10),

Quinto.- En acta notarial de fecha 2-XII-1966 hay un nuevo envío de cheque y la constancia del ruego al dueño del "estudio de la manera de regularizar nuestro contrato" (folio 19).

Sexto.- En acta de fecha 23-10-1968, el actor dirige una carta al dueño del piso en la que se refiere al subarriendo ficticio y la necesidad de formalizar el contrato (folio 19 vuelto).

Séptimo.- No existen respuestas a estas actas que contradigan las afirmaciones del actor.

CUARTO.- Todos estos elementos de prueba, permiten afirmar que el actor es, no un subarrendatario de un supuesto arrendatario anterior, sino un primer arrendatario de la vivienda de la que se trata.

QUINTO.- No existen datos alegatorios, ni probatorios, que permitan a este Tribunal fijar en este momento la cuantía de la renta procedente, por lo cual, ateniéndose al último recibo, por 3557 ptas., al mes se ha de tener por mínimo a pagar el representado por esta cantidad, más "coste servicios mes", como indica (folio 22), sin especificar cuantía e incrementos legales que se fijarán en la fase de ejecución, en su caso.

SEXTO.- Es de aplicación el art. 1715-4.º de la Ley de Enjuiciamiento Civil EDL 2000/77463 .

Vistas las normas citadas y demás de aplicación, en nombre del Rey, y por la autoridad conferida por el pueblo español.

FALLO

Que estimamos el recurso de casación, interpuesto por D. Rafael, contra la sentencia dictada por la Sala 3.ª de la Audiencia Territorial de Madrid, número 1/1984 de 7 de febrero, en rollo 327/1984, que casamos y anulamos, sin expresa imposición de la condena al pago de las costas causadas en este recurso. Estimamos en parte, la demanda y declaramos:

1.- Que el contrato suscrito que anulamos entre D. Ramón y D. Rafael, con fecha 1-X-1963, por el que el primero subarrienda al... piso... izqda. de la núm.... de la Avenida de..., de, Madrid, es en realidad, un contrato válido de arrendamiento del expresado piso, suscrito entre D. Fidel, como arrendador y D. Rafael, como arrendatario.

2.- Que la renta a pagar es un mínimo de 3.557 ptas. al mes, más el costo de los servicios que, de conformidad con las normas del tipo de vivienda viniese subrogando el actor más los incrementos legales que se determinen, en ejecución de esta sentencia.

3.- No existen méritos para la imposición de condena al pago de las costas de primera y segunda instancia.

ASI, por esta nuestra sentencia, que se insertará en la COLECCION LEGISLATIVA, pasándose al efecto las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos. José Luis Albacar López.- Antonio Carretero Pérez.- Ramón López Vilas.- Eduardo Fernández-Cid de Temes.- Antonio Fernández Rodríguez. Rubricados.

Publicación: Leída y publicada fue la anterior sentencia por el Excmo. Sr. Antonio Carretero Pérez, Ponente que ha sido en el trámite de los presentes autos, estando celebrando Audiencia Pública la Sala Primera del Tribunal Supremo, en el día de hoy; de lo que, como Secretario de la misma, certifico. En Madrid, a veintidós de diciembre de mil novecientos ochenta y siete.