

# El valor estratégico de la doctrina de la novación en una reciente sentencia del Tribunal Supremo

## Ángel Carrasco Perera

Catedrático de Derecho Civil de la Universidad de Castilla-La Mancha  
Consejero académico de Gómez-Acebo & Pombo

*Si toda novación puede ser simplemente modificativa —si así lo quieren las partes—, se producen consecuencias que se escapan del ámbito de la propia doctrina de la novación.*

### 1. La Sentencia del Tribunal Supremo 190/2021

Las partes firmaron, con fecha 2 de junio de 1975, un contrato de arrendamiento conforme a la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU) de 1964, sujeto necesariamente a prórroga forzosa. El objeto del contrato era un «local estudio primera» y la renta, de 60 000 pesetas anuales. El 8 de noviembre del 2001 suscriben las partes un documento privado con la denominación *Anexo* al contrato de 1975. En el anexo consta que las partes «modifican el objeto del presente contrato establecido como local de estudio primera por la vivienda situada en la planta baja». La renta pasa a ser de 180 000 pesetas anuales. «Con excepción de la novación de renta y cambio de ubicación de la vivienda arrendada, las partes ratifican expresamente el contrato de arrendamiento». Presentada demanda de desahucio por

*Advertencia legal:* Este análisis sólo contiene información general y no se refiere a un supuesto en particular. Su contenido no se puede considerar en ningún caso recomendación o asesoramiento legal sobre cuestión alguna.

*N. de la C.:* En las citas literales se ha rectificado en lo posible —sin afectar al sentido— la grafía de ciertos elementos (acentos, mayúsculas, símbolos, abreviaturas, cursivas...) para adecuarlos a las normas tipográficas utilizadas en el resto del texto.

Maquetación: Rosana Sancho Muñoz • Diseño: José Ángel Rodríguez León y Ángela Brea Fernández

terminación del contrato, el nuevo adquirente de la finca (subrogado en contratos existentes) obtiene una sentencia desestimatoria del Juzgado de Primera Instancia. La Sección Cuarta de la Audiencia de Barcelona revoca la sentencia y estima el desahucio. La argumentación de la Sala se resume como sigue: la novación realizada el año 2001 es propia o extintiva, no modificativa, porque se alteran de forma sustancial los dos elementos más esenciales del arrendamiento, con cita de jurisprudencia de casación relativa a arrendamientos rústicos; la remisión del anexo al contrato original no comportaría sumisión a la prórroga forzosa porque la jurisprudencia del Tribunal Supremo ha negado tajantemente que un pacto de esta clase quepa bajo la aplicación de la Ley de Arrendamientos Urbanos vigente o, *al menos*, exige un acuerdo expreso que aquí no existió. Los tres motivos de casación interpuestos por el arrendatario son tratados conjuntamente por el Tribunal Supremo, que *estimaré el recurso*.

Según la Sala de casación, es esencial determinar si el anexo del 2001 comportó una novación modificativa o extintiva del contrato original. Sólo en el primer caso conservaría el contrato novado el privilegio de prórroga forzosa del artículo 57 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964. Al respecto, procede la siguiente doctrina:

El principio espiritualista es el fundamental entre los criterios de interpretación, que impone descubrir la voluntad de las partes. Y existe un punto de partida según el cual los términos literales del contrato expresan *prima facie* la voluntad de las partes. Si las inferencias entre letra e intención que realiza la instancia fueran ilógicas o irracionales, podría revisarse en casación, como es el caso presente. Una novación sólo es extintiva conforme al artículo 1204 del Código Civil en el caso de «que así se declare terminantemente, o que la antigua [obligación] y la nueva sean de todo punto incompatibles». Los términos modales empleados por el legislador en la frase transcrita ya revelan con claridad con cuánta excepcionalidad ha de proponerse el valor extintivo de una novación. Y repárese en que el artículo 1203.1.º del Código Civil expresamente prevé la posibilidad de una novación modificativa, aunque se «varíe el objeto» de la obligación. Razón de más para justificar la abundante jurisprudencia de casación que continuamente sostiene que toda novación se presume de partida modificativa, salvo que resulte la voluntad o el resultado de un contrato incompatible con el primero. La interpretación de la sala de apelación no se puede compartir porque la alteración del objeto del contrato no puede provocar un efecto extintivo «al margen de la voluntad de las partes» [sic] que evidentemente no resulta de los términos del anexo del 2001. Todos los elementos significativos de este anexo abonan una imagen de conjunto favorable a la continuidad contractual. Una interpretación distinta no tendría tampoco sentido económico porque no se puede explicar cómo el arrendatario aceptaría tal subida de renta si tuviera que sacrificar además la preciosa prórroga forzosa (idea ya sugerida por la Sentencia del Tribunal Supremo de 2 de octubre de 1998) ni sería, adicionalmente, una interpretación consistente con la jurisprudencia histórica que exigió el carácter terminante de las declaraciones que pudieran suponer renuncia a este derecho. De la jurisprudencia dictada sobre los arrendamientos rústicos a los casos de arrendamientos urbanos *non valet argumentum* porque no existe razón de analogía.

## 2. Comentario

- a) Desde hace mucho tiempo rige la doctrina casacional de que *en caso de duda prevalece el efecto novatorio más débil* (entre muchas, la STS de 8 de junio del 2020). Y esta regla de preferencia se encuentra *reforzada* en materia arrendaticia cuando la novación de efecto más intenso conduzca a la pérdida del derecho de prórroga forzosa (STS de 24 de febrero de 1995).
- b) Obsérvese que, entre 1985 (RD 2/1985, de 30 de abril, ley Boyer) y la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994, los tribunales habían admitido que pudieran existir acuerdos implícitos o explícitos de mantener la prórroga forzosa, a pesar de la supresión operada por la norma de 1985 (SSTS de 12 mayo de 1989, de 31 de octubre del 2008 y de 9 de septiembre del 2009). A partir de 1994 prevaleció la interpretación —razonable— de que la prórroga forzosa potestativa para el arrendatario era una cláusula prohibida en contratos sujetos a la nueva ley porque condenaba al contrato a una suerte de indeterminación temporal irredimible. Especialmente en materia de locales, la jurisprudencia del Tribunal Supremo integró la laguna dejada por la nulidad de la cláusula con el artículo 515 del Código Civil. Pero repárese en que la Ley 4/2013 introdujo una alteración no insustancial en el artículo 4.2 de la Ley de Arrendamientos Urbanos: los contratos de arrendamiento de vivienda «se regirán por los pactos [...] en el marco de lo establecido en el título II», de forma que las normas legales del título II pasaban a rango supletorio, mientras que en la versión original era la voluntad de las partes la que cumplía la función supletoria de integrar lagunas dejadas por el título II de dicha ley. ¿Por qué no se podrá pactar una prórroga indefinida potestativa para el arrendatario si era algo que sí se podía pactar para un arrendamiento de acuerdo con la Ley de Arrendamientos Urbanos entre 1985 y 1994?
- c) Con independencia de si se considera o no acertada en el fondo la sentencia ahora comentada, nos parece al menos indudable que la perspectiva elegida para el análisis por la Sala de casación está desenfocada. Para la Sentencia del Tribunal Supremo 190/2021, *todo consiste en un problema de interpretación adecuada de los términos contractuales*, entendiendo que los artículos 1281 y 1204 son efectivamente normas interpretativas. En este terreno de la interpretación, creemos ciertamente que la valoración hecha por dicha sentencia está más cerca de la voluntad de las partes, al menos si no se destruye la regla de preeminencia *prima facie* de los términos literales. Pero la Audiencia no se situó en este terreno de la interpretación sin más, sino que postuló la vigencia de dos normas *materiales*: una, la alteración pactada del objeto del arrendamiento *no puede coexistir* con una voluntad de pervivencia del contrato originario, por mucho que tal voluntad se pruebe o se presuma; la otra, *bajo la vigencia temporal de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994 no se puede pactar una prórroga forzosa ni puede durar el pacto pre-LAU de prórroga forzosa*, porque en este último caso regiría la aplicación del régimen transitorio de la disposición transitoria segunda

de dicha ley. Repárese, entonces, en que, extremando el sesgo de la sentencia de la Audiencia, carecería de importancia práctica la cuestión de si la novación de marras era modificativa o extintiva. Aunque se admitiera, de acuerdo con las reglas de interpretación, que las partes quisieron la subsistencia de los términos no novados del contrato antiguo, la prórroga forzosa no regía en el contrato de 1975 en virtud *del pacto* (como hubiera sido el caso de un contrato posterior al Real Decreto Ley 2/1985), sino por ministerio de la ley, y para estos casos rige el sistema transitorio de la disposición transitoria segunda, que es lo que debería haberse aplicado si se hubiera tratado de una novación no extintiva. Es evidente que en el anexo del 2001 las partes no estaban *pactando* que la prórroga forzosa del viejo artículo 57 siguiera valiendo para el contrato renovado, en lugar de que entrara en juego el régimen transitorio ordinario. Más aún, es lo más seguro que este pacto, de haber existido, no sería válido.

- d) Repárese en este punto en que podríamos perfectamente sostener que la novación del 2001 fue modificativa y que, sin embargo, no se continúa gozando del privilegio de la prórroga forzosa porque ésta no procedía desde 1994 para ningún arrendamiento anterior a 1985, dado que todo contrato de esta clase habría entrado en periodo de liquidación en 1994 por aplicación de la disposición transitoria segunda de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994. La novación modificativa no podría emplearse estratégicamente para procurar una ultraactividad exorbitante a un privilegio que en 1994 ya no era reconocido, al menos para contratos anteriores a 1985.
- e) La importancia futura de esta sentencia no radica en haber realizado una interpretación determinada del régimen transitorio arrendaticio, sino en haber mantenido una doctrina radical para toda suerte de novación. A pesar de que los objetos determinantes de la relación contractual arrendaticia (finca y precio) hayan cambiado, incluso sensiblemente, la novación es modificativa si las partes lo han querido así; mejor, si cabe interpretar que las partes no han querido un efecto extintivo. Estratégicamente, entonces, las partes pueden evitar a su arbitrio el efecto extintivo si por cualquier causa esta extinción les perjudicara, o les perjudicara la realidad de que las partes han establecido una relación nueva. Son casi infinitos los escenarios temporales y normativos donde puede ser relevante si una relación contractual continúa o si se trata de contrato nuevo, por ejemplo, para fijar un rango temporal, conservar un privilegio de la legislación derogada o eludir una norma nueva desventajosa. Pensemos en qué notable ventaja supone, para aquellos contratos (hipotecas) que están sujetos al principio de rango registral, que cualquier novación objetiva (la finca gravada, el préstamo concedido) puede alterarse enteramente sin consumir el rango, sobre todo si, como ocurre en el caso examinado, la parte contractual interesada puede *echarse en su mochila todos los privilegios* que existieron en la norma derogada. Todo privilegio adquirido sería un «derecho adquirido» en el sentido de la disposición transitoria primera del Código Civil siempre que los contratos se encadenaran unos con otros por la mera voluntad de conseguir este efecto y con independencia de su contenido real.

- f) Es curioso observar el contraste entre la «mística» de la prórroga forzosa de la que el Tribunal Supremo hace gala en esta sentencia y la execración de los arrendamientos indefinidos que el mismo magistrado ponente firma en la Sentencia del Tribunal Supremo 184/2021, de 31 de marzo, dictada el mismo día que la que aquí se comenta.