

**TRIBUNAL SUPREMO***Sentencia 402/2025, de 17 de marzo de 2025**Sala de lo Civil**Rec. n.º 5196/2020***SUMARIO:**

**Contrato de arrendamiento rústico. Extinción por expiración de plazo. Derecho transitorio. Interpretación del art. 28 de la Ley 19/1995, de modernización de las explotaciones agrarias. Falta de efecto útil del recurso. Doctrina de la equivalencia de resultados.**

El contrato de arrendamiento rustico que ocupa esta sentencia, es de fecha 1 de septiembre de 2001. La Ley 49/2003 de Arrendamientos Rústicos dispone que los contratos vigentes en la entrada en vigor de la misma se regirán por la ley vigente en la fecha de su celebración. Es decir, que la ley aplicable es la LAR de 31 de diciembre de 1980, donde el contrato de arrendamiento rustico no podía tener una duración superior a 15 años.

La Sala considera que las normas que regulan la duración mínima del arrendamiento (cinco años) y el plazo de preaviso para el ejercicio por el arrendador del derecho de recuperación (al menos, con un año de antelación) constituyen reglas imperativas y, por tanto, no pueden ser objeto de modificación por las partes. Estas no pueden pactar lícitamente una duración inicial para el arrendamiento inferior a cinco años ni un preaviso para el ejercicio del derecho de recuperación por el arrendador inferior a un año. En cuanto al plazo de prórroga de tres años, la Sala considera que también tiene carácter de mínimo, lo que impide a las partes pactar una prórroga inferior. Esta interpretación se apoya en la naturaleza tuitiva de la norma, cuyo propósito es garantizar al arrendatario una estabilidad mínima en la relación contractual, asegurando una continuidad razonable del contrato. Sin embargo, nada impide que las partes pacten una prórroga superior a tres años, ya que no hay una prohibición expresa en tal sentido y dicho acuerdo no resulta desfavorable ni perjudicial para el arrendatario. Esta posibilidad encuentra respaldo en el principio general de autonomía de la voluntad en materia contractual, siempre que la modificación respete la finalidad protectora de la norma y no implique una renuncia o limitación de los derechos reconocidos al arrendatario.

En el caso, el arrendador comunicó notarialmente al arrendatario, el día 22 de octubre de 2014, la extinción del contrato de arrendamiento. Es cierto que ni la fecha de extinción señalada por el notario en el acta de notificación y requerimiento (2 de septiembre de 2015) ni la norma en que se basó (art. 25.3 de la LAR de 2003) pueden considerarse correctas. Sin embargo, también lo es, a la luz de las anteriores consideraciones, que el preaviso exigido por el artículo 28 de la Ley de modernización de las explotaciones agrarias (LMEA) sí se produjo con al menos un año de antelación al término de la prórroga del contrato.

En consecuencia, y como se adelantaba, aunque la argumentación de la sentencia impugnada no es correcta, sí lo es la decisión alcanzada. Por tanto, procede desestimar el recurso de casación, de conformidad con el principio de equivalencia de resultados o falta de efecto útil, ya que su estimación no conduciría a una alteración del fallo.

**PONENTE: D. ANTONIO GARCIA MARTINEZ**

Síguenos en...



Magistrados:

D.ANTONIO GARCIA MARTINEZ

D<sup>a</sup>. MARIA DE LOS ANGELES PARRA LUCAN

D.JOSE LUIS SEOANE SPIEGELBERG

**TRIBUNAL SUPREMO**  
**Sala de lo Civil**

**Sentencia núm. 402/2025**

Fecha de sentencia: 17/03/2025

Tipo de procedimiento: CASACIÓN E INFRACCIÓN PROCESAL

Número del procedimiento: 5196/2020

Fallo/Acuerdo:

Fecha de Votación y Fallo: 11/03/2025

Ponente: Excmo. Sr. D. Antonio García Martínez

Procedencia: Audiencia Provincial de Badajoz. Sección Segunda

Letrado de la Administración de Justicia: Ilmo. Sr. D. Fernando Javier Navalón Romero

Transcrito por: Emgg

Nota:

CASACIÓN E INFRACCIÓN PROCESAL núm.: 5196/2020

Ponente: Excmo. Sr. D. Antonio García Martínez

Letrado de la Administración de Justicia: Ilmo. Sr. D. Fernando Javier Navalón Romero

**TRIBUNAL SUPREMO**

**Sala de lo Civil**

**Sentencia núm. 402/2025**

Excma. Sra. y Excmos. Sres.

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

D. José Luis Seoane Spiegelberg

D. Antonio García Martínez

En Madrid, a 17 de marzo de 2025.

Esta Sala ha visto el recurso extraordinario por infracción procesal y el recurso de casación interpuestos por D. Segismundo, representado por el procurador D. Manuel Pérez Guerrero, bajo la dirección letrada de D. Juan Jesús Mogío Morales, contra la sentencia n.º 446/2020, dictada el 23 de junio de 2020 por la Sección Segunda de la Audiencia Provincial de Badajoz, en el rollo de apelación n.º 1355/2018, dimanante del juicio verbal n.º 428/2016, seguido en el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 1 de Jerez de los Caballeros.

Ha sido parte recurrida D. Cesar, representado por el procurador D. Alejandro Pérez-Montes Gil, bajo la dirección letrada de D. Diego Godoy Masa.

Síguenos en...



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

## **ANTECEDENTES DE HECHO**

### **PRIMERO.** *Tramitación en primera instancia*

1.El 26 de septiembre de 2016, el procurador D. Alejandro Pérez-Montes Gil, en nombre y representación de D. Cesar, presentó una demanda contra D. Segismundo en la que solicitaba que seguidos los trámites procesales pertinentes se dictase sentencia con los siguientes pronunciamientos:

«[...]1º - Se decrete terminado el Contrato de Arrendamiento suscrito el 1 de septiembre de 2001 por D. Segismundo respecto de la finca al sitio DIRECCION000 del término municipal de Oliva de la Frontera que se corresponde con la finca registral NUM000, inscrita al folio NUM001, libro NUM002, tomo NUM003 del Registro de la propiedad de Jerez de los Caballeros.

»2º.- Se condene a D. Segismundo a estar y pasar por esta declaración.

»3º.- Se condene a D. Segismundo a dejar libre y expedita la finca y a disposición del actor en el plazo que prudencialmente fije el Tribunal.

»4º - Se condene a D. Segismundo a las costas del procedimiento en el supuesto que se opusiese a las justas pretensiones de esta parte.»

2.La demanda correspondió al Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 1 de Jerez de los Caballeros y quedó registrada inicialmente como de procedimiento ordinario n.º 428/2016. Por diligencia de ordenación de 30 de septiembre de 2016 se acordó, de conformidad a lo establecido en el art. 254 de la LEC, que el procedimiento se siguiera por los trámites del juicio verbal al tratarse de un contrato de arrendamiento por expiración del plazo. Admitida a trámite mediante decreto de 20 de febrero de 2017, se acordó emplazar a la parte demandada para que compareciera en autos y la contestara en el plazo de diez días hábiles. El procedimiento quedó en suspenso hasta que se recibió en el juzgado, el 4 de julio de 2017, la resolución de la Comisión de Asistencia Jurídica Gratuita que denegaba al demandado el derecho a asistencia gratuita por motivos económicos, dictándose al día siguiente una diligencia de ordenación que alzaba la suspensión del proceso. Posteriormente, al no personarse ni contestar a la demanda interpuesta, se le declaró en rebeldía por diligencia de ordenación de 8 de junio de 2018.

3.Tras seguirse los trámites correspondientes la jueza del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 1 de Jerez de los Caballeros dictó la sentencia n.º 113/2018, de 25 de junio de 2018, con la siguiente parte dispositiva:

«FALLO

»Que estimando íntegramente la demanda formulada por el procurador de los Tribunales, Don Alejandro Pérez-Montes Gil, en nombre y representación de D. Cesar, frente a Don Segismundo, se declara terminado el contrato de arrendamiento suscrito el 1 de septiembre de 2001 por Don Segismundo respecto de la finca DIRECCION000, sita en el término municipal de Oliva de la Frontera, que se corresponde con la finca registral NUM000, inscrita al folio NUM001, libro NUM002, tomo NUM003 del Registro de la Propiedad de Jerez de los Caballeros, condenándose al demandado a estar y pasar por dicha declaración y a dejar libre y expedita la finca a disposición del actor en el plazo de un mes. Con imposición de costas a la parte demandada.»

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

1.La sentencia de primera instancia fue recurrida en apelación por D. Segismundo. La representación procesal de D. Cesar presentó escrito en el que formulaba oposición al recurso de apelación.

Síguenos en...



2.La resolución del recurso de apelación correspondió a la Sección Segunda de la Audiencia Provincial de Badajoz que lo tramitó con el número de rollo 1355/2018 y, tras seguirse los trámites correspondientes, dictó la sentencia n.º 446/2020, el 23 de junio de 2020, con la siguiente parte dispositiva:

«FALLAMOS:

»LA SALA ACUERDA: QUE DEBEMOS CONFIRMAR Y CONFIRMAMOS el recurso de apelación interpuesto por Segismundo contra la sentencia de fecha 25-6-18 dictada por el Juzgado de 1ª Instancia de Jerez de los Caballeros, en el procedimiento sobre juicio verbal nº 428/16, con imposición de costas a la parte recurrente.»

3.La sentencia fue aclarada por auto de 3 de septiembre de 2020, cuya parte dispositiva dice así:

«Acordamos corregir la parte dispositiva de la sentencia 446/2020, de 23 de junio, que queda redactado en los siguientes términos: "QUE DEBEMOS DESESTIMAR Y DESESTIMAMOS el recurso de apelación interpuesto por Segismundo contra la sentencia de fecha 25-6-18 dictada por el Juzgado de 1ª Instancia de Jerez de los Caballeros, en el procedimiento sobre juicio verbal n.º 428/16, con imposición de costas a la parte recurrente".

»Notifíquese esta resolución a las partes con la advertencia de que contra la misma no cabe interponer recurso.»

**TERCERO.** *Interposición y tramitación de recurso extraordinario por infracción procesal y recurso de casación*

1.La representación de D. Segismundo interpuso conjuntamente un recurso extraordinario por infracción procesal y un recurso de casación.

1.1Fundamenta la presentación de un recurso extraordinario por infracción procesal en un único motivo que introduce en su escrito con el siguiente encabezamiento:

«[...]MOTIVO ÚNICO.- Infracción del derecho fundamental contenido en el art. 24.1 CE, del artículo 496.1 LEC y del artículo 20 de la Ley 1/1996.

»Al amparo del número 4 del apartado 1 del artículo 469 de la LEC, por infracción del artículo 24 CE en relación con las normas procesales contenidas en el artículo 496 LEC (declaración rebeldía) y el artículo 20 de la Ley 1/1996, de 10 de enero, de AJG (recurso contra resolución del expediente de AJG), por vulneración del derecho fundamental a la tutela judicial efectiva, Art. 24.1 CE, en su vertiente de ejercicio del derecho de defensa, causando indefensión a esta parte demandada.»

1.2Fundamenta la presentación del recurso de casación en un motivo que introduce con el siguiente encabezamiento:

«[...]ÚNICO.- Por infracción de normas sustantivas aplicables para resolver las cuestiones objeto del proceso, en concreto el artículo 28 de la Ley 19/1995, de 4 de julio, y la Disposición Transitoria 1.ª de la Ley 49/2003, de 26 de noviembre.»

2.Recibidas las actuaciones en esta sala y personadas las partes la parte recurrente, mediante auto de 19 de octubre de 2022 se acordó admitir como los recursos interpuestos y conferir traslado a la parte recurrida para que formalizase su oposición por escrito en el plazo de veinte días.

3.Por providencia de 5 de febrero de 2025 se nombró ponente al que lo es en este trámite y se acordó resolver el recurso interpuesto sin celebración de vista pública, señalándose para la votación y fallo el día 11 de marzo de 2025, en que ha tenido lugar.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.** *Resumen de antecedentes*

Síguenos en...



1.La sentencia de segunda instancia desestima el recurso de apelación interpuesto por el demandado, D. Segismundo, contra la dictada en primera instancia, que estimó la demanda y declaró la terminación del contrato de arrendamiento concertado por aquel con D.<sup>a</sup> Felisa, el 2 de septiembre de 2001, respecto de la finca DIRECCION000, ubicada en el término municipal de Oliva de la Frontera, finca registral NUM000, inscrita al folio NUM001, libro NUM002, tomo NUM003, del Registro de la Propiedad de Jerez de los Caballeros, condenándole, asimismo, a dejar libre y expedita dicha finca y a ponerla a disposición del demandante, D. Cesar, en el plazo de un mes.

La Audiencia Provincial basa la decisión en los tres fundamentos que se transcriben a continuación (sic):

«TERCERO.- Afirma el recurrente que se le ha causado indefensión porque se alzó la suspensión del procedimiento antes de que se le notificara el auto de fecha 4-12-17 confirmatorio de la denegación del derecho de asistencia jurídica gratuita y no pudo por ello contestar la demanda.

»En fecha 6-2-18 se le notifico diligencia la ordenación de fecha 5-6-17 en la que se le concedió nuevo plazo de 10 días para contestar la demanda, cosa que no hizo el demandado, dictándose sentencia al siguiente día 25-5-18. En modo alguno se le ha causado indefensión ni efectiva ni tampoco efectiva.

»CUARTO.- En cuanto al fondo del asunto debe decirse que el contrato de arrendamiento rustico que nos ocupa es de fecha 1 de septiembre de 2001. La Ley 49/03 de 26 de noviembre de LAR dispone que los contratos vigentes en la entrada en vigor de la misma se seguirá por la ley vigente en la fecha de su celebración. Es decir, que la ley aplicable es la LAR de 31- 12-80 en su redacción original ya que el Art. 28 de la Ley 19/05 fue derogado por la disposición derogatoria única de la ley 49/2003.-

»QUINTO.- Ello significa que conforme el Art. 25 de la LAR de 1980 el contrato de arrendamiento rustico no podrá tener una duración superior a 15 años . El contrato es de fecha 1 de septiembre de 2001. Los 15 años han transcurrido en fecha 1 de septiembre de 2016 y la demanda ha sido interpuesta con posterioridad. Por ello queda resuelto el contrato. Y más aún en la fecha en la que se dictó la presente sentencia.».

2.El demandado ha interpuesto sendos recursos extraordinarios, uno por infracción procesal y otro de casación, que han sido admitidos.

### ***Recurso extraordinario por infracción procesal***

**SEGUNDO.** Planteamiento del recurso. Decisión de la Sala

#### ***1. Planteamiento del recurso.***

El recurso extraordinario por infracción procesal se funda en un motivo único, en el que el recurrente denuncia la infracción de los arts. 24 de la CE, 496.1 de la LEC y 20 de la LAJG.

En su desarrollo, alega que, tras recibirse en el juzgado que tramitaba el proceso la resolución de la Comisión de Asistencia Jurídica Gratuita que le denegaba el derecho a asistencia gratuita por motivos económicos, el 4 de julio de 2017, al día siguiente se dictó una diligencia de ordenación alzando la suspensión del proceso. Sin embargo, en ese momento aún no procedía dicha medida, ya que había impugnado la resolución denegatoria, que fue desestimada mediante auto dictado el 4 de diciembre de 2017 y notificado en abril de 2018. Solo entonces la resolución de la Comisión de Asistencia Jurídica Gratuita adquirió firmeza y, por tanto, debía levantarse la suspensión y continuarse el proceso. No obstante, no se actuó de ese modo, ya que la suspensión se alzó el 5 de julio de 2017, y se le declaró en rebeldía mediante diligencia de ordenación el 8 de junio de 2018, en contra de derecho. Argumenta que estaba amparado por el artículo 20 de la LAJG, que le permitía impugnar la resolución, impidiendo que esta adquiriera firmeza y que se alzara la suspensión de las actuaciones. Considera que esta

Síguenos en...



actuación le ha causado una efectiva indefensión, ya que no tuvo oportunidad de presentar alegaciones en primera instancia.

## 2. Decisión de la Sala (desestimación).

El auto de 4 de diciembre de 2017, que mantiene la resolución de la Comisión de Asistencia Jurídica Gratuita que había denegado al ahora recurrente el derecho a dicha asistencia, no se le notificó en la fecha que indica (en abril de 2018), sino el 27 de diciembre de 2017.

Por tanto, cuando se le notificó la diligencia de ordenación (de 5 de julio de 2017) que alzaba la suspensión del proceso y le concedía diez días para presentar su escrito de contestación (lo que ocurrió el 6 de febrero de 2018), ya tenía conocimiento de que la impugnación que había planteado contra la resolución de la Comisión había sido desestimada. Al no personarse ni contestar a la demanda interpuesta, se le declaró en rebeldía el 8 de junio de 2018, perdiendo así la oportunidad de presentar alegaciones. Posteriormente, el juzgado dictó sentencia el 25 de junio de 2018.

Lo expuesto pone de manifiesto que la declaración de rebeldía fue correcta y que no se vulneró ninguno de los preceptos que se citan como infringidos ni se causó al recurrente indefensión. Fue su inacción, pese a tener la posibilidad de comparecer y contestar a la demanda, presentando alegaciones, lo que le hizo perder esa oportunidad en primera instancia.

Como hemos recordado en una reciente sentencia, la 242/2025, de 12 de febrero:

«[E]s necesario que la indefensión sea imputable a actos u omisiones de los órganos judiciales, de manera que tenga en ellos su origen inmediato y directo; esto es, que sea causada por la incorrecta actuación de los tribunales de justicia ( STC 122/2021, de 2 de junio, FJ 6).

»3.- En consecuencia, se encuentra excluida del manto protector del art. 24 CE, la indefensión debida a la pasividad, desinterés, negligencia, error técnico o impericia de la parte o de los profesionales que la representen o defiendan ( SSTC 101/1989, de 5 de junio, FJ 5; 237/2001, de 18 de diciembre, FJ 5; 109/2002, de 6 de mayo, FJ 2; 87/2003, de 19 de mayo, FJ 5; 5/2004, de 16 de enero, FJ 6; 141/2005, de 6 de junio, FJ 2; 160/2009, de 29 de junio, FJ 4, y 12/2011, de 28 de febrero, FJ 5, 122/2021, de 2 de junio, FJ 6).».

En consecuencia, el motivo y con él el recurso extraordinario por infracción procesal, se desestiman.

## **Recurso de casación**

**TERCERO.** Planteamiento del recurso. Decisión de la Sala

### 1. Planteamiento del recurso.

El recurso de casación se funda también en un motivo único en el que el recurrente denuncia la infracción del art. 28 de la Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias (LMEA), así como de la disposición transitoria primera de la Ley 49/2003, de 26 de noviembre, de Arrendamientos Rústicos (LAR de 2003).

En su desarrollo, el recurrente alega que, aplicando correctamente la ley vigente en el momento de la celebración del contrato, esto es, el art. 28 de la LMEA, «[t]enemos que el contrato tiene un primer plazo de duración de cinco años (hasta el 1 de septiembre de 2006) y sucesivas prórrogas de tres años cada una, la conclusión es que en la fecha de la demanda inicial el contrato no está extinguido sino vigente y continúa vigente por el período de la prórroga legal actual.».

### 2. Decisión de la Sala (desestimación).

2.1.El contrato litigioso se celebró el 2 de septiembre de 2001 y en su cláusula 3.ª establece:

Síguenos en...



«El presente contrato tendrá su finalización el día dos de septiembre de 2006, prorrogándose tácitamente por iguales períodos de tiempo, si ninguna de las partes denuncia su terminación, con al menos tres meses de anticipación a la fecha de finalización.».

La disposición transitoria primera de la LAR de 2003 establece:

«Los contratos de arrendamiento y de aparcería vigentes a la entrada en vigor de esta ley, se regirán por la normativa aplicable al tiempo de su celebración.».

Por tanto, el contrato litigioso se rige por la Ley 83/1980, de 31 de diciembre, de arrendamientos rústicos ( LAR de 1980) en la redacción vigente desde el 8 de enero de 2001, que establece en sus arts. 9 y 25 lo siguiente:

Art. 9:

«1. Son nulas y se tendrán por no puestas las cláusulas que modifiquen en perjuicio del arrendatario las normas de la presente Ley, salvo los casos en que ésta expresamente lo autorice.

»2. No puede imponerse al arrendatario condiciones o prestaciones diferentes de las que le son propias conforme a lo establecido en esta Ley, ni gastos por reparaciones u otros conceptos que por Ley no le corresponden.»

Art. 25:

«1. Los arrendamientos tendrán una duración mínima de seis años.

»2. Terminado el plazo contractual, el arrendatario tendrá derecho a una primera prórroga por seis años y a prórrogas sucesivas de tres años cada una, entendiéndose que utiliza este derecho si al terminar el plazo inicial o el de cada prórroga no renuncia a seguir en el arrendamiento, salvo lo dispuesto en el artículo siguiente. No obstante, el arrendatario podrá rescindirlo al término de cada año agrícola, dando al arrendador un preaviso de seis meses.

»3. En todo caso el tiempo total de prórrogas legales no excederá de quince años, transcurridos los cuales se extinguirá el contrato y el arrendador podrá arrendar nuevamente la finca a quien tuviere por conveniente en los términos señalados por el artículo 14.».

También se debe considerar la aplicación de la LMEA que establece en su exposición de motivos:

«[...]

»Por lo que respecta al arrendamiento de tierras, se pretende superar la rigidez actual del mercado mediante la modificación de los plazos y prórrogas previstos en la normativa vigente. La reducción de la duración mínima de los arrendamientos es más acorde con la frecuencia con que se vienen produciendo los cambios en la agricultura actual y puede permitir un sustancial incremento en la oferta de tierras a arrendar, así como un mercado más ágil y abierto.

»[...]

»El Título III contiene dos preceptos relativos a los contratos de arrendamientos rústicos. Por el primero de ellos se establece la duración mínima de los contratos en cinco años, suprimiéndose las prórrogas legales que determina el artículo 25 de la Ley 83/1980, de 31 de diciembre, de Arrendamientos Rústicos, con la finalidad de conseguir una mayor movilidad en el mercado de la tierra. Todo ello afectará tan sólo a los contratos de arrendamiento que se celebren con posterioridad a la entrada en vigor de la presente Ley.

»[...].».

Y en su art. 28 conforme a su redacción original (la aplicable a la fecha del contrato):

«1. Los contratos de arrendamientos rústicos a los que se refiere la Ley 83/1980, de 31 de diciembre, que se celebren a partir de la entrada en vigor de la presente Ley tendrán una duración mínima de cinco años. El arrendador podrá recuperar la finca al término del plazo contractual, sin sujeción a ningún requisito o compromiso, salvo el de notificarlo fehacientemente al arrendatario, al menos, con un año de antelación.

»2. Si el arrendador no ha recobrado la finca, conforme a lo establecido en el apartado anterior, se entenderá el contrato tácitamente prorrogado por tres años y así sucesivamente, pudiendo ejercitar al término de cada prórroga, el derecho de recuperación, previa la notificación establecida.

»3. El arrendatario podrá dar por extinguido el contrato al término de cada año agrícola, notificándose al arrendador con un año de antelación.

»4. Dichos contratos, salvo lo dispuesto en los apartados anteriores, se regularán por las disposiciones vigentes sobre arrendamientos rústicos.».

**2.2.**La decisión de la Audiencia Provincial se basa en lo dispuesto en el art. 25, apartado 3, de la LAR de 1980. Pero este precepto no resulta de aplicación, puesto que el art. 28 de la LMEA estableció, como señala la ley en su exposición de motivos, la duración mínima de los contratos en cinco años, y suprimió las prórrogas legales que determina el art. 25. Por tanto, la argumentación de la Audiencia Provincial no es correcta, aunque sí lo es su decisión por lo que exponemos a continuación.

El artículo 28 de la LMEA establece para los contratos a los que se refiere la LAR de 1980 que se celebren a partir de su entrada en vigor, el 25 de julio de 1995:

- i) La duración mínima de cinco años.
- ii) La posibilidad de que el arrendador recupere la finca al término del plazo contractual sin más condición que la de notificarlo fehacientemente al arrendatario, al menos, con un año de antelación.
- iii) Si no la recupera, la prórroga tácita del contrato por tres años más y así sucesivamente, sin perjuicio del derecho de recuperación del arrendador al término de cada prórroga, previa la notificación establecida.
- iv) Y la posibilidad de que el arrendatario dé por extinguido el contrato al término de cada año agrícola, previa notificación al arrendador con un año de antelación. En lo demás, dichos contratos se regularán por las disposiciones vigentes sobre arrendamientos rústicos.

La Sala considera que las normas que regulan la duración mínima del arrendamiento (cinco años) y el plazo de preaviso para el ejercicio por el arrendador del derecho de recuperación (al menos, con un año de antelación) constituyen reglas imperativas y, por tanto, no pueden ser objeto de modificación por las partes. Estas no pueden pactar lícitamente una duración inicial para el arrendamiento inferior a cinco años ni un preaviso para el ejercicio del derecho de recuperación por el arrendador inferior a un año.

En cuanto al plazo de prórroga de tres años, la Sala considera que también tiene carácter de mínimo, lo que impide a las partes pactar una prórroga inferior. Esta interpretación se apoya en la naturaleza tuitiva de la norma, cuyo propósito es garantizar al arrendatario una estabilidad mínima en la relación contractual, asegurando una continuidad razonable del contrato. La fijación de un plazo concreto de tres años para la prórroga, sin prever la posibilidad de establecer una duración inferior, pone de manifiesto la voluntad legislativa de establecer un umbral mínimo de protección.

Sin embargo, nada impide que las partes pacten una prórroga superior a tres años, ya que no hay una prohibición expresa en tal sentido y dicho acuerdo no resulta desfavorable ni perjudicial para el arrendatario. Esta posibilidad encuentra respaldo en el principio general de autonomía de la voluntad en materia contractual, siempre que la modificación respete la

finalidad protectora de la norma y no implique una renuncia o limitación de los derechos reconocidos al arrendatario.

**2.3.** En el caso, el arrendador comunicó notarialmente al arrendatario, el día 22 de octubre de 2014, la extinción del contrato de arrendamiento. Es cierto que ni la fecha de extinción señalada por el notario en el acta de notificación y requerimiento (2 de septiembre de 2015) ni la norma en que se basó ( art. 25.3 de la LAR de 2003) pueden considerarse correctas. Sin embargo, también lo es, a la luz de las anteriores consideraciones, que el preaviso exigido por el artículo 28 de la LMEA sí se produjo con al menos un año de antelación al término de la prórroga del contrato, en concreto, la segunda prórroga de cinco años, que finalizaba el 2 de septiembre de 2016, de conformidad con lo pactado.

**2.4.** En consecuencia, y como se adelantaba, aunque la argumentación de la sentencia impugnada no es correcta, sí lo es la decisión alcanzada. Por tanto, procede desestimar el recurso de casación, de conformidad con el principio de equivalencia de resultados o falta de efecto útil, ya que su estimación no conduciría a una alteración del fallo.

Como dijimos en la sentencia 1419/2024, de 29 de octubre, sobre dicho principio:

«También se ha referido esta Sala en diversas resoluciones al efecto útil de los recursos, entre otras, en las sentencias 1323/23, de 27 de septiembre; 667/2023, de 28 de febrero; 684/2022, de 19 de octubre; y 429/2013, de 11 de junio.

»En la sentencia 429/2013, de 11 de junio, declaramos que:

» "En aplicación de la doctrina de la equivalencia de resultados o falta de efecto útil del recurso viene declarando esta Sala (...) que no puede surtir efecto un motivo que no determine una alteración del fallo recurrido pues el recurso no procede cuando la eventual aceptación de la tesis jurídica del recurrente conduce a la misma solución contenida en la sentencia recurrida ( SSTS de 7 de abril de 1995, RC n.º 431/1992 , 15 de junio de 2006, RC n.º 4145/1999 , 26 de diciembre de 2006, RC n.º 468/2000 , 29 de noviembre de 2007, RC n.º 3929/2000 , 28 de marzo de 2011, RC n.º 191/2008 , 29 de marzo de 2011, RC n.º 2255/2007), incluso cuando no es correcta la doctrina seguida por la sentencia impugnada si la estimación del recurso no produce una modificación del fallo ( STS de 2 de junio de 2008, RC n.º 2522/2001). Este es el fundamento de la doctrina de la equivalencia de resultados o falta de efecto útil del recurso, que esta Sala ha aplicado con reiteración y que lleva a la desestimación del recurso cuando la parte dispositiva de la sentencia, apoyada en una argumentación no aceptable jurídicamente, resulta, sin embargo, procedente conforme a fundamentos distintos que podrían haber sido utilizados para decidir la cuestión ( STS de 20 de febrero de 2007, RC n.º 3609/1999). Conforme a este criterio no procede acoger el recurso cuando, pese al fundamento de alguno de los motivos que lo sustentan, el fallo deba ser mantenido con otros argumentos ( SSTS de 11 de octubre de 2006, RC n.º 4490/1999, 10 de diciembre de 2008, RC n.º 2901/2003, 3 de junio de 2009, RC n.º 1389/2006)".»

#### **CUARTO. Costas y depósitos**

Al desestimarse tanto el recurso extraordinario por infracción procesal como el recurso de casación interpuestos por D. Segismundo procede imponer las costas de dichos recursos al recurrente, con pérdida del depósito para recurrir ( arts. 398.1 y 394.1 LEC y disposición adicional 15.ª, apartado 9.ª, LOPJ, respectivamente).

#### **FALLO**

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

:

Desestimar tanto el recurso extraordinario por infracción procesal como el recurso de casación interpuestos por D. Segismundo contra la sentencia dictada por la Sección n.º 2 de la Audiencia

Síguenos en...



Provincial de Badajoz, con el n.º 446/2020, el 23 de junio de 2020, en el recurso de apelación 1355/2018, e imponer las costas de dichos recursos al recurrente, con pérdida del depósito 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.

El contenido de la presente resolución respeta fielmente el suministrado de forma oficial por el Centro de Documentación Judicial (CENDOJ).

Síguenos en...

