

## 1.5. Obligaciones y contratos

### Novación e interpretación contractual

#### *Contractual novation and interpretation*

por

BEATRIZ SÁENZ DE JUBERA HIGUERO

*Profesora Doctora de Derecho civil*

*Universidad de La Rioja*

**RESUMEN:** En el ámbito de las relaciones contractuales son frecuentes los acuerdos que con posterioridad a la celebración de un contrato proceden a novar a este. El problema surge sobre los efectos de esa novación: si son meramente modificativos o, por el contrario, merecen ser calificados de extintivos, provocando la sustitución de una obligación o contrato por otro, desapareciendo el original y con él las obligaciones y garantías accesorias. La importancia de determinar una u otra modalidad se ha evidenciado en la doctrina jurisprudencial de nuestro Tribunal Supremo quien ha venido delimitando los presupuestos de la apreciación de una u otra modalidad, siempre bajo la premisa de una interpretación subjetiva espiritualista, que debe buscar principalmente la determinación de la voluntad común de las partes al celebrar ese segundo contrato novatorio. El objeto de este trabajo es exponer, analizar y comentar la doctrina del Tribunal Supremo en el marco de la novación y la interpretación contractual, cerrando este análisis con el comentario de dos sentencias que abordan estas cuestiones con respecto a un contrato de compraventa (STS núm. 261/2020, de 8 de junio) y a un contrato de arrendamiento urbano (STS núm. 190/2021, de 31 de marzo).

**ABSTRACT:** *In the field of contractual relationships, agreements are frequent that, after the conclusion of a contract, proceed to renew it. The problem arises on the effects of this novation: if they are merely modifying or, on the contrary, they deserve to be classified as extinct, causing the substitution of one obligation or contract for another, the original disappearing and with it the accessory obligations and guarantees. The importance of determining one or another modality has been evidenced in the jurisprudential doctrine of our Supreme Court, which has been delimiting the presuppositions of the appreciation of one or another modality, always under the premise of a subjective spiritualist interpretation, which must mainly seek the determination of the common will of the parties when entering into that second novatory contract. The purpose of this work is to expose, analyze and comment on the doctrine of the Supreme Court in the framework of novation and contractual interpretation, closing this analysis with the comment of two judgments that address these issues with respect to a sales contract (STS No. 261/2020, of June 8) and to an urban lease (STS No. 190/2021, of March 31).*

**PALABRAS CLAVE:** Arrendamiento. Compraventa. Interpretación espiritualista. Interpretación literal. Novación extintiva. Novación modificativa.

**KEY WORDS:** *Lease. Purchase. Spiritual interpretation. Literal interpretation. Extinction novation. Modifying novation.*

**SUMARIO:** I. PLANTEAMIENTO.—II. CRITERIOS DE INTERPRETACIÓN DE LOS CONTRATOS.—III. NOVACIÓN EXTINTIVA Y NOVACIÓN MODIFICATIVA: 1. LA NOVACIÓN EN EL CÓDIGO CIVIL. 2. LA NOVACIÓN EXTINTIVA Y MODIFICATIVA EN LA DOCTRINA DEL TRIBUNAL SUPREMO. 3. LA STS NÚM. 261/2020, DE 8 DE JUNIO. 4. LA STS NÚM. 190/2021, DE 31 DE MARZO.—IV. CONCLUSIONES.—V. ÍNDICE DE RESOLUCIONES.

## I. PLANTEAMIENTO

Con mucha frecuencia, especialmente en contratos de larga duración como los arrendamientos, las partes de una relación contractual adoptan nuevos acuerdos que afectan a la misma: los efectos pueden suponer una simple modificación del contrato y obligaciones originales o pueden implicar la extinción de la relación anterior constituyendo una nueva con un contenido distinto.

El problema surge cuando el contenido de ese nuevo documento, anexo o acuerdo pactado entre las partes afectante a la relación original no es claro al concretar si sus efectos son modificativos o extintivos. En estos casos, como ante cualquier duda y discrepancia que se derive de los contratos y que provoca un litigio entre las partes, el juez que conoce del caso, y cualquier operador jurídico, deberá atender a los criterios de interpretación de los contratos señalados en nuestro ordenamiento, así como a la doctrina jurisprudencial que sobre los mismos ha venido marcando el Tribunal Supremo; y especialmente en este ámbito deberá tenerse en cuenta la distinción dentro de las novaciones contractuales (o de las obligaciones) entre la novación extintiva o propia y la novación modificativa o impropia (arts. 1204 y 1203 CC), respecto de las cuales el Tribunal Supremo ha sentado doctrina clara en cuanto a su apreciación en, entre otras, las SSTs núm. 261/2020, de 8 de junio, y núm. 190/2021, de 31 de marzo.

En este trabajo se analizarán y concretarán los requisitos y presupuestos para apreciar en cada caso uno u otro tipo de novación, en atención a esa doctrina del Tribunal Supremo.

## II. CRITERIOS DE INTERPRETACIÓN DE LOS CONTRATOS

En primer lugar, aun brevemente, procede prestar atención a las reglas o criterios de interpretación de los contratos, pues a ellas deberá acudir en caso de discrepancias entre las partes sobre su contenido y efectos.

Cuando se habla de interpretación de los contratos en sentido estricto se hace referencia a la labor de identificación y concreción del contenido de los contratos (y con ello de los derechos y obligaciones de las partes) con base en la intención y voluntad común de las partes al celebrar ese contrato y emitir sus consentimientos: cuál era su propósito al celebrarlo; cuál es el sentido de sus vo-

luntades manifestadas a través de ese contrato escrito o verbal o incluso a través de los comportamientos de las partes. No se trata tanto de averiguar la voluntad individual de cada parte, sino la voluntad común, coincidente, que les llevó a ambas a emitir sus consentimientos para vincularse a través de ese contrato.

En el Código civil, en sus artículos 1281 a 1289, se recogen unos criterios de interpretación que son los tradicionalmente utilizados por los tribunales e intérpretes juristas en general. De hecho, la STS núm. 190/2021, de 31 de marzo, advierte que «las prescripciones que sobre la interpretación de las declaraciones de voluntad contractual contienen los artículos 1281 a 1289 del Código civil no son meras reglas orientadoras para el intérprete, sino auténticas normas imperativas, cuya infracción abre la posibilidad de su acceso a casación por la vía del artículo 477.1 LEC, lo que supone que el control de interpretación es, en este recurso, un control solo de legalidad».

A este respecto, en el marco de la interpretación realizada por los tribunales existe la doctrina jurisprudencial ya consolidada de que esta labor hermenéutica de los contratos es función propia de los tribunales de instancia, revisable en casación solo en dos supuestos: i) en caso de que su resultado sea manifiestamente ilógico, irracional o arbitrario y, ii), cuando vulnere alguna de las normas o reglas sobre la interpretación de los contratos (STS núm. 190/2021, de 31 de marzo<sup>1</sup>). Esta doctrina viene ya recogida en, entre otras, las SSTs núm. 498/2018, de 14 de septiembre, núm. 251/2019, de 6 de mayo, núm. 82/2019, de 7 de febrero, núm. 731/2014, de 26 de diciembre, núm. 198/2012, de 26 de marzo<sup>2</sup>.

En consecuencia, en sede del recurso de casación, el único objeto de discusión sobre la interpretación contractual debe ceñirse a su eventual ilegalidad, arbitrariedad o contradicción del raciocinio lógico. Por ello, salvo en estos casos, prevalecerá el criterio del tribunal de instancia, aunque la interpretación contenida en la sentencia no sea la única posible, o pudiera haber alguna duda razonable acerca de su acierto o sobre su absoluta exactitud (STS núm. 190/2021, de 31 de marzo, que a su vez cita las SSTs de 4 de abril de 2011, de 13 de junio de 2011, de 4 de octubre de 2011 y de 10 de octubre de 2011, entre otras).

Por tanto, según el Tribunal Supremo quedan fuera del ámbito de la casación toda revisión del resultado de la labor de investigación del sentido jurídicamente relevante de las declaraciones de voluntad que resulte respetuoso con los imperativos legales que disciplinan la labor del intérprete, aunque no sea el único significado admisible conforme a ellos (STS núm. 731/2014, de 26 de diciembre), siempre que no sea manifiestamente arbitrario o contrario a las reglas de la lógica y de la razón (art. 218.2 LEC).

Volviendo a las reglas hermenéuticas señaladas en el Código civil, pueden distinguirse unos criterios de interpretación subjetiva (que atienden a la voluntad real interna de las partes: *vid.*, arts. 1281 a 1283 CC) y unos criterios de interpretación objetiva (que buscan dotar de sentido a las declaraciones de voluntad y resolver las dudas planteadas con base a elementos ajenos a la propia voluntad interna de las partes: *vid.*, arts. 1284 a 1289 CC).

Nuestra jurisprudencia, con el Tribunal Supremo como intérprete principal, ha considerado la interpretación subjetiva espiritualista como la preferente, considerando esencial concretar la voluntad o intención común de las partes. «El principio rector de la labor de interpretación del contrato es la averiguación o búsqueda de la voluntad real o efectivamente querida por las partes. Esta búsqueda de la intención común de las partes se proyecta, necesariamente, sobre la totalidad del contrato celebrado, considerado como una unidad lógica y no como una mera suma de cláusulas, de ahí que la interpretación sistemática (art. 1285 CC)

constituya un presupuesto lógico-jurídico de esta labor de interpretación» (SSTS núm. 13/2016, de 1 de febrero, y núm. 67/2020, de 3 de febrero, que a su vez citan las SSTS núm. 294/2012, de 18 de mayo, y núm. 27/2015, de 29 de enero)<sup>3</sup>; en igual sentido, STS núm. 190/2021, de 31 de marzo.

Ahora bien, partiendo de esa premisa y principio rector en la labor interpretativa de búsqueda de la voluntad común de las partes, dentro de los criterios o reglas de interpretación el atender al sentido literal de los términos del contrato es el principal punto de partida (interpretación de carácter instrumental: cfr. SSTS núm. 610/2016, de 7 de octubre, núm. 274/2016, de 25 de abril, núm. 243/2016, de 13 de abril, y núm. 27/2015, de 29 de enero), de modo que, si del tenor literal se deriva con claridad y sin duda alguna cuál era la intención de las partes con ese contrato, entonces se estará a esa literalidad de la cláusula (pues se presume que si los términos del contrato son claros y precisos los mismos se corresponderán con lo querido por las partes): artículo 1281 del Código civil, en su primer párrafo<sup>4</sup>. Pero conviene reiterar que sigue siendo prevalente atender a la voluntad común de las partes y su búsqueda y concreción en el eje central de toda labor interpretativa de los contratos. Así, la STS núm. 67/2020, de 3 de febrero advierte: «conviene aclarar, como afirmamos en la Sentencia 690/2014, de 9 de diciembre, que de lo dispuesto en el Código civil no resulta la prevalencia de la literalidad del contrato sobre la voluntad de las partes, pues «la lectura del artículo 1281 del Código civil conduce necesariamente a la conclusión contraria, pues según dicha norma solo se estará al sentido literal de las cláusulas cuando los términos del contrato sean claros y no dejen duda sobre la intención de los contratantes», añadiéndose que «si las palabras parecieran contrarias a la intención evidente de los contratantes, prevalecerá esta sobre aquellas»; lo que pone de manifiesto que es la intención de las partes y no la literalidad del contrato el elemento de interpretación prevalente».

En consecuencia, si una interpretación literal evidencia que el tenor gramatical no se corresponde con la real intención de las partes y «contribuye a mostrar que el contrato por su falta de claridad, por la existencia de contradicciones o vacíos, o por la propia conducta de los contratantes, contiene disposiciones interpretables», en tal caso «la labor de interpretación debe seguir su curso, con los criterios hermenéuticos a su alcance (arts. 1282-1289 CC), para poder dotar a aquellas disposiciones de un sentido acorde con la intención realmente querida por las partes y con lo dispuesto imperativamente en el orden contractual» (SSTS núm. 13/2016, de 1 de febrero, y núm. 67/2020, de 3 de febrero); de modo que, como señala el segundo párrafo del artículo 1281 del Código civil, «si las palabras parecieran contrarias a la intención evidente de los contratantes, prevalecerá esta sobre aquellas». En este último punto, como acaba de señalarse la clave para descartar el tenor literal es que se «evidencie» claramente que la intención de las partes es contraria al mismo, y tal «evidencia» puede derivarse por ejemplo de actos de las partes (art. 1282 CC) o del contexto del contrato en su conjunto (canon de interpretación sistemática o de la totalidad: art. 1285 CC).

En los artículos 1282 a 1289 del Código civil se acogen varios criterios o reglas hermenéuticas para que, al margen de la literalidad de la cláusula contractual, pueda resolverse la controversia con base en la intención común de las partes al celebrar el contrato.

El artículo 1282 del Código civil señala que, a este respecto, principalmente deberá atenderse a los actos de las partes, coetáneos y posteriores al contrato, aunque es tradicionalmente admitido por nuestra jurisprudencia que también se pueda atender a los actos anteriores al propio contrato (por todas, STS núm. 500/2020, de 5 de octubre); debiendo advertirse que esos actos que pueden

tenerse en cuenta deben referirse a las partes del contrato y no a terceros<sup>5</sup> y deben evidenciar una voluntad común, no individual de una de las partes (SSTS núm. 190/2021, de 31 de marzo, y núm. 714/2015, de 14 de diciembre<sup>6</sup>).

Por su parte, el artículo 1283 del Código civil insiste en la intención de las partes y acoge un criterio de interpretación restrictiva, de modo que no deberán entenderse comprendidos en el contrato cosas y casos distintos de aquellos sobre los que las partes pretendieron contratar.

Ya en los artículos siguientes se acogen criterios más objetivos de interpretación: el principio de conservación del contrato, con el que se atribuiría el sentido que permitiría al contrato producir efectos (art. 1284 CC); la interpretación sistemática o de la totalidad del contrato, atendiendo al sentido del conjunto del contrato (art. 1285 CC); la interpretación finalista que atribuiría la acepción de las palabras que sea más acorde con la naturaleza y objeto del contrato (art. 1286 CC); una interpretación conforme a los usos (art. 1287 CC); la llamada interpretación *contra stipulatorem* ante casos de cláusulas oscuras, determinando que su interpretación no puede favorecer a la parte que causó la oscuridad (art. 1288 CC); y, por último, las reglas de interpretación subsidiarias a la aplicación de los anteriores criterios, como cláusula de cierre, prevista en el artículo 1289 del Código civil<sup>7</sup>.

### III. NOVACIÓN EXTINTIVA Y NOVACIÓN MODIFICATIVA

#### 1. LA NOVACIÓN EN EL CÓDIGO CIVIL

En el marco de la autonomía de la voluntad privada *ex* artículo 1255 del Código civil las partes de un contrato o relación obligatoria pueden modificar esas obligaciones. La novación puede afectar a los sujetos (novación subjetiva) o al objeto (novación objetiva) de esa relación o contrato, pero también al propio vínculo y contenido obligacional o a elementos accesorios.

El artículo 1203 del Código civil es el primero de los preceptos del Código civil que regulan la novación como institución jurídica especial y ahí se indica que: «Las obligaciones pueden modificarse: 1.º Variando su objeto o sus condiciones principales. 2.º Sustituyendo la persona del deudor. 3.º Subrogando a un tercero en los derechos del acreedor».

Ahora bien, el artículo 1156 del Código civil al indicar las causas de extinción de las obligaciones señala la novación; y en el artículo 1204 del Código civil también se alude a unos efectos extintivos de la novación al advertir de unos concretos presupuestos para que estos efectos tengan lugar: «Para que una obligación quede extinguida por otra que la sustituya, es preciso que así se declare terminantemente, o que la antigua y la nueva sean de todo punto incompatibles».

He aquí por tanto una dualidad de esta institución en cuanto a los efectos reconocidos a la misma y cuya distinción es importante en la práctica. Una novación puede tener efectos extintivos de la obligación a la que afecta o efectos meramente modificativos de la misma. En algunas ocasiones la identificación de ante qué supuesto nos encontramos es sencilla, fundamentalmente porque las partes expresamente lo han indicado así en el propio acuerdo novatorio oportunamente documentado; pero en otras ocasiones es necesario acudir a la interpretación de ese nuevo acuerdo, bajo las reglas que antes se han comentado, para determinar sus efectos y con ello resolver las discrepancias y controversia que por ello hayan surgido entre las partes.

De esta dualidad en los términos regulados por el Código civil se ha derivado la distinción, mayoritariamente aceptada por la doctrina y consolidada por la jurisprudencia del Tribunal Supremo, entre novación extintiva, considerada como la que verdadera y propiamente debe considerarse y denominarse «novación» (cfr. arts. 1156, 1204 y 1207 CC), y novación modificativa o impropia (cfr. art. 1203 CC). «La novación consiste, según los artículos 1156 y 1204 del Código civil en una forma de extinción de las obligaciones, si bien se ha aceptado por la jurisprudencia y la doctrina científica que es posible que el cambio de alguno de los elementos de la obligación no produzca por sí misma la extinción de la primitiva obligación, sino la modificación simple, en la que perviven los efectos de la misma» (STS núm. 556/2009, de 15 de julio); de ahí que sea una cuestión consolidada en nuestra jurisprudencia la distinción entre la novación extintiva y la novación modificativa: *vid.*, entre otras, las SSTs de 31 de marzo de 2021, de 8 de junio de 2020, de 20 de noviembre de 2018, de 11 de febrero de 2016, de 31 de julio de 2015, de 19 de octubre de 2012, de 15 de julio de 2009, de 10 de junio de 2003, de 26 de junio de 2002, de 28 de diciembre de 2000 y de 23 de mayo de 2000.

En la novación extintiva o propia la obligación original afectada se extingue y se sustituye totalmente por la nueva obligación. Sin embargo, en la novación modificativa o impropia la obligación original no desaparece, subsiste como tal aunque modificada, pues únicamente se altera alguno de los sujetos o el objeto o parte del contenido de la obligación sin que resulte incompatibilidad ni haya alteración esencial en la obligación o contrato original, y por tanto, sin que ello determine la extinción de la misma y su sustitución por otra, por no existir voluntad de ello. Tal y como señala la STS núm. 311/2006, de 16 de marzo: «La novación modificativa o impropia, como su denominación implica, no tiene efectos extintivos, sino únicamente de simple cambio o alteración de alguno de los aspectos no fundamentales en cuanto a su carácter y naturaleza, del negocio u obligación por ella aceptado, razón por la cual el contrato en cuestión se mantiene aún cuando modificado en alguno de sus aspectos (Sentencias de 7 de marzo de 1986, 16 de diciembre de 1987, 24 de julio de 1989 y 4 de abril de 1990), (Sentencia del Tribunal Supremo de 9 de enero de 1992). Para que exista novación es preciso que se produzca un cambio o sustitución de una relación obligatoria por otra con ánimo de extinguir o modificar esencialmente la primera, lo que plantea un problema de interpretación que es privativo de la Sala de instancia a cuyo criterio hay que estar en tanto no sea adecuadamente impugnado por no ser racional y lógico —Sentencias de 9 de abril de 1957 y, 20 y 26 de enero de 1961— (Sentencia del TS de 2 de enero de 1976). En igual sentido la Sentencia de 21 de noviembre de 1991».

Atendiendo a los presupuestos indicados en el artículo 1204 del Código civil, para considerar que la novación es extintiva debe declararse así por las partes de modo «terminante», expreso, o bien que el contenido de la obligación original y el de la nueva obligación sean esencial y totalmente incompatibles entre sí, lo que determina que quepa considerar concurrente un *animus* de sustitución de una obligación por otra, extinguiendo la original (bajo lo que podría considerarse como una declaración tácita de novación extintiva)<sup>8</sup>. De modo que cabe afirmar que son presupuestos de esta novación extintiva: i) la creación de una nueva obligación respecto a otra preexistente; ii) la disparidad entre la primitiva y la nueva obligación (*aliquid novi*); y iii) el *animus novandi* extintivo de esa originaria obligación, que puede ser expreso (declaración terminante) o tácito (resultando incompatibles la nueva y la primera obligación): cfr. SSTs núm. 261/2020, de 8

de junio, núm. 647/2018, de 20 de noviembre, núm. 41/2016, de 11 de febrero, y núm. 451/2015, de 31 de julio<sup>9</sup>, entre otras.

Además, en el artículo 1207 del Código civil se advierte que, tratándose de una novación propia o extintiva, las obligaciones accesorias a la obligación principal extinguida y sustituida por la nueva obligación también se extinguirán, salvo en cuanto esas obligaciones accesorias aprovechen a terceros que no hubiesen prestado su consentimiento, pudiendo subsistir para tal efecto.

A *sensu contrario* cabe afirmar entonces que para apreciar una novación simplemente modificativa en el caso controvertido no deberían concurrir una declaración clara por las partes sobre el ánimo extintivo de la novación ni una esencial incompatibilidad entre ambas obligaciones. Y, además, en el caso de tratarse de una novación impropia las obligaciones accesorias subsistirán sin excepción, al igual que subsiste la obligación principal original, pese a ser modificada.

Sobre esta distinción entre novación modificativa y extintiva, su apreciación en cada caso y sus efectos ha ido desarrollando nuestro Tribunal Supremo una doctrina que se ha consolidado y que ha sido matizada en las SSTs núm. 261/2020, de 8 de junio, y núm. 190/2021, de 31 de marzo, que se analizarán a continuación.

## 2. LA NOVACIÓN EXTINTIVA Y MODIFICATIVA EN LA DOCTRINA DEL TRIBUNAL SUPREMO

Como se ha comentado ya anteriormente, es una cuestión consolidada en nuestra jurisprudencia la distinción entre la novación extintiva y la novación modificativa: *vid.*, entre otras, las SSTs de 31 de marzo de 2021, de 8 de junio de 2020<sup>10</sup>, de 20 de noviembre de 2018, de 11 de febrero de 2016, de 31 de julio de 2015, de 19 de octubre de 2012, de 15 de julio de 2009, de 10 de junio de 2003, de 26 de junio de 2002, de 28 de diciembre de 2000 y de 23 de mayo de 2000, que vienen a considerar la novación en su sentido estricto (o propia) a la novación extintiva, como modo de extinguir la obligación por la constitución de una nueva que la sustituye; pero admitiendo junto a la extintiva, la novación impropia o meramente modificativa; si bien considerando que el término «novación» debe utilizarse para referirse a la novación extintiva, dejando la expresión «modificación objetiva o subjetiva» para referirse a la que es simple alteración.

Tal y como recuerda la STS núm. 261/2020, de 8 de junio, con cita de la STS núm. 647/2018, de 20 de noviembre, en la novación extintiva «se parte de la preexistencia de una obligación y la creación de otra nueva que sustituye a aquella, ambas válidas, y se exigen dos elementos: (i) la disparidad entre la primitiva y la nueva obligación (*aliquid novi*) y (ii) la voluntad de producir la extinción de la primitiva obligación y su sustitución por otra (*animus novandi*)».

Por la intensidad de sus efectos extintivos, dado que extingue no solo la obligación principal que se ve afectada, sino también todas las obligaciones o garantías accesorias (que solo podrá subsistir en cuanto aprovechen a terceros que no hubieran prestado su consentimiento a la novación: art. 1207 CC), es por lo que la novación extintiva (que implica el nacimiento de una nueva obligación que sustituye a la anterior que desaparece) se ve sometida a un mayor formalismo (STS núm. 261/2020, de 8 de junio).

A este respecto, ya la STS núm. 1356/2007, de 19 de diciembre, advirtió que para apreciar novación extintiva debe existir base fáctica suficiente y clara que acredite ser esa la voluntad de las partes<sup>11</sup>; novación extintiva que es de interpretación restrictiva y no se presume: debe constar clara e inequívocamente esa

voluntad de novar y sustituir una obligación por otra (STS núm. 1222/2000, de 28 de diciembre). Lo cual no quiere decir que se exija que se trate de una voluntad expresa, admitiéndose la tácita, aunque resulta de más difícil acreditación o prueba. El consentimiento no solo se presta mediante actos expresos, sino que cabe también descubrirlo en la conducta tácita de las partes. Ahora bien, sobre esta posibilidad hay que tener en cuenta también que si no hay voluntad expresa declarada, la admisión del consentimiento tácito viene fundamentada y justificada en el hecho de que tal voluntad tácita se infiera de actos concluyentes e inequívocos «ya que de lo contrario estaríamos transformando una simple novación modificativa o novación impropia en auténtica novación» (propia o extintiva), con los efectos que esta supone, sin duda más intensos que los de una mera novación modificativa (STS núm. 1356/2007, de 19 de diciembre).

Y esa voluntad novatoria tácita (*animus novandi* tácito) en atención a lo indicado en el artículo 1204 del Código civil, viene entendiéndose por la jurisprudencia que se deriva, para el caso de la novación extintiva, de una apreciación de incompatibilidad «de todo punto», total o esencial, entre la antigua y la nueva obligación (SSTS núm. 261/2020, de 8 de junio, núm. 647/2018, de 20 de noviembre, núm. 41/2016, de 11 de febrero, y núm. 451/2015, de 31 de julio<sup>12</sup>, entre otras).

Pero en este punto debe tenerse en cuenta que la facultad de determinar si se dan o no los requisitos de la novación (extintiva o modificativa), que es una cuestión de puro hecho, reside en los Tribunales de Instancia (primera o segunda) y a su criterio ha de estarse en tanto no sea atacada por la vía adecuada (entre otras, SSTS núm. 190/2021, de 31 de marzo, núm. 261/2020, de 8 de junio, núm. 818/2009, de 19 de diciembre, núm. 1356/2007, de 19 de diciembre y núm. 433/1997, de 20 de mayo); una valoración de la prueba por el juzgador de instancia que deberá respetarse salvo que se acredite que es errónea, arbitraria, irracional, ilógica o manifiestamente contraria al ordenamiento jurídico, partiendo por ello de la revisión de tal apreciación como algo excepcional en instancias posteriores, y especialmente en casación (entre otras, SSTS núm. 456/2021, de 28 de junio<sup>13</sup>, núm. 190/2021, de 31 de marzo, núm. 7/2020, de 8 de enero, núm. 572/2019, de 4 de noviembre, núm. 41/2016, de 11 de febrero, y núm. 28/2015, de 11 de febrero). Conforme a la citada STS núm. 41/2016, de 11 de febrero: «En esta línea, también hay que precisar que cuando existe contradicción entre las partes corresponde a los tribunales de justicia la valoración o interpretación del alcance jurídico de los hechos que determinan el fenómeno de la novación, esto es, si tales hechos comportan un efecto sustitutorio de la obligación y, en tal caso, si dicho efecto sustitutorio se proyecta de un modo propio o extintivo sobre el originario vínculo obligacional, o por el contrario si se proyecta de un modo impropio o meramente modificativo de dicho vínculo obligacional. En principio, la valoración jurídica realizada en la instancia debe prevalecer en casación, y a ella habrá de estarse cuando dicha valoración resulte coherente y razonable (STS de 3 de noviembre de 2004), o cuando no se revele falta de racionalidad o de lógica (SSTS de 4 de marzo de 2005, 16 de marzo de 2006 y 1 de julio de 2006, entre otras)».

Ya se ha indicado que la novación extintiva o novación propia no se presume y es de interpretación restrictiva, lo que implica que la mutación que no encaje en alguno de los casos anteriormente indicados de concurrencia de *animus novandi* expreso o tácito por incompatibilidad esencial, deberá considerarse novación simplemente modificativa. Tal y como advierte la STS núm. 261/2020, de 8 de junio: «la jurisprudencia de esta Sala, siguiendo el texto legal (art. 1203 CC), ha

considerado que para que se aprecie la novación modificativa, no es necesario que se siga el rigorismo formal que exige el artículo 1204 del Código civil (SSTS de 11 de julio de 1985 y 26 de enero de 1988, y las allí citadas), pues, como señala esta última, para estimar una novación modificativa basta que el concierto de la misma se desprenda de hechos que tengan virtualidad suficiente para apreciarla (*vid.*, Sentencia 28/2015, de 11 de febrero). Resulta ello coherente con la menor intensidad de los efectos de la novación modificativa, en la que la *prior obligatio* subsiste, si bien afectada por la modificación, lo que implica el mantenimiento no solo del vínculo principal sino también la conservación de su antigüedad y de las garantías accesorias».

Y es que, además, el Tribunal Supremo ha advertido reiteradamente que, en caso de duda, debe prevalecer la solución que ocasione el efecto más débil, y ese es el modificativo, no el extintivo (*vid.*, STS núm. 261/2020, de 8 de junio y núm. 686/2011, de 19 de octubre, entre otras).

De acuerdo con la STS núm. 28/2015, de 11 de febrero, «los límites que separan la novación extintiva de la modificativa cuando la misma se opera por variación del objeto o condiciones de la obligación son harto imprecisos y [sic] ha de atenderse a las circunstancias concurrentes en cada caso concreto para determinar la existencia de una o de otra». Por tanto, en cada caso deberán ponderarse las circunstancias e interpretarse el contrato objeto de controversia por el Tribunal bajo las reglas y criterios que ya se han comentado anteriormente, fundamentalmente en los casos en que no haya declaración expresa sobre los efectos extintivos de la novación realizada y el intérprete deba concretar si hubo voluntad tácita extintiva o si, por el contrario, la voluntad solo puede inferirse que fue modificativa, no siendo esencialmente incompatibles ambas obligaciones (original y nueva).

Como reflejo de esta doctrina jurisprudencial que se acaba de indicar en este trabajo se comentarán a continuación dos supuestos resueltos recientemente por el Tribunal Supremo: el primero sobre un caso de compraventa con novación del precio de compra (STS núm. 261/2020, de 8 de junio); y el segundo sobre un arrendamiento urbano (STS núm. 190/2021, de 31 de marzo).

### 3. LA STS NÚM. 261/2020, DE 8 DE JUNIO

En este caso hubo un contrato privado de compraventa de una finca urbana el 31 de enero de 2005 en el que se estipuló que «el precio de la compraventa ascendía a la cantidad de 240 404,84 euros, y que la forma de pago sería la siguiente: a) 3005,06 euros se pagarían a la firma del contrato; b) 207 349,18 euros a la firma de la escritura pública; y c) 30 050,60 euros en un plazo máximo de cinco años a contar desde dicha fecha».

Pero posteriormente, el 9 de mayo de 2005, las partes otorgaron escritura pública de compraventa de esa misma finca urbana en la que se fijó como precio de compra 210 354,24 euros, indicándose expresamente sobre ello: «Dicho precio se confiesa recibido íntegramente por la sociedad vendedora, que en consecuencia otorga plena carta de pago a favor de la compradora». Asimismo, en la escritura se reconoce recibido por la entidad vendedora, también íntegramente, el importe del IVA.

Consta asimismo que los compradores obtuvieron un crédito justamente por ese mismo importe de 210 354,24 euros en la misma fecha de otorgamiento de la escritura pública (el 9 de mayo de 2005).

E igualmente consta que la vendedora emitió ese mismo día de otorgamiento de la escritura pública una factura por ese importe de 210354,24 euros más el IVA correspondiente.

En 2015 la entidad vendedora presentó demanda contra los compradores reclamándoles 21045,54 euros, como parte pendiente de pago del precio suscrito en el contrato privado de 31 de enero de 2005, más los intereses de demora, y los intereses y costas del proceso.

El Juzgado de Primera Instancia estimó íntegramente la demanda por entender que no hubo novación en el precio y que el contrato privado estaba plenamente vigente en cuanto a la parte de pago aplazado.

Recurrida por los compradores la sentencia en apelación, la Audiencia Provincial estimó el recurso y consideró que sí existió novación modificativa del contrato en cuanto al precio, y por ello no puede considerarse incumplido el contrato privado.

La sociedad vendedora recurrió en casación y el Tribunal Supremo en esta Sentencia núm. 261/2020, de 8 de junio, desestimó el recurso, bajo una fundamentación que comentaré seguidamente.

Como se ha indicado, la controversia principal radica en cuál es el precio real pactado y el que debe cumplirse (el que consta en el contrato privado o el de la escritura pública) y en los efectos que esa escritura pública discrepante en cuanto al precio tiene en relación con el documento privado previo.

El Tribunal Supremo en esta sentencia en primer lugar recuerda y consolida la doctrina existente en cuanto a la distinción entre novación extintiva o propia y novación modificativa o impropia a la que he aludido anteriormente. Partiendo de los presupuestos formales exigidos para la novación extintiva en el artículo 1204 del Código civil, de que esa novación propia no se presume, sino que es de interpretación estricta, y atendiendo a los efectos más débiles que se derivan en la novación modificativa, viene a considerar que en este caso en la sentencia de apelación recurrida no se ha infringido el artículo 1204 del Código civil. Con cita de la STS núm. 686/2011, de 19 de octubre, que resolvió un supuesto similar, señala: «es cierto que ha habido una reducción del precio en la escritura pública respecto del fijado en el documento privado, pero ello no supone novación extintiva, sino modificativa. Esto es así porque ni el efecto extintivo se declara por las partes, ni siquiera se deduce una voluntad en tal sentido, ni hay absoluta incompatibilidad de las obligaciones. La mera variación del objeto o condiciones principales no excluye el efecto modificativo (art. 1203.1.º CC), y la alteración del precio en el caso no tiene virtualidad suficiente para apreciar una novación extintiva (S. 4 de marzo de 2006 sic). Además debe tomarse en cuenta que en la duda debe prevalecer el efecto más débil —modificativo—, y que no cabe cambiar en casación el criterio de la instancia cuando el mismo, al ponderar la significación económica de la modificación, no resulta irrazonable».

Ahora bien, lo cierto es que en este supuesto existiera novación modificativa o extintiva el resultado sería el mismo: no podría reclamarse el pago del precio indicado en el contrato, ya fuera porque se extinguió y se creó una nueva obligación con un precio distinto, ya fuera porque se modificó el precio de la obligación existente. Si la cuestión principal era la vigencia de ese contrato privado y la posible reclamación del precio fijado en el mismo, si se entiende que con la escritura pública lo que hubo es un nuevo acuerdo novatorio del acuerdo anterior, se califique tal novación bajo cualquiera de las dos modalidades indicadas (extintiva o modificativa) lo cierto es que el precio se entenderá que ha cambiado y que es el último acordado el que se entiende debe cumplirse. La cuestión radica

en si hubo o no novación, con independencia de la modalidad de esta. Y es por ello que el Tribunal Supremo centra su atención en la eficacia de la elevación a público de ese contrato de compraventa en relación al documento privado previo.

En este punto debe partirse de lo señalado en el artículo 1224 del Código civil: «Las escrituras de reconocimiento de un acto o contrato nada prueban contra el documento en que estos hubiesen sido consignados, si por exceso u omisión se apartaren de él, a menos que conste expresamente la novación del primero».

Esa elevación a público de un contrato privado puede tener, como señala el Tribunal Supremo en esta STS de 8 de junio de 2020, unos efectos meramente reconocitivos o confesorios (reproduciendo sin más el contenido del documento privado) o efectos novatorios o de modificación del contrato. El Tribunal Supremo advierte que el artículo 1224 del Código civil se aplica solo a aquellas escrituras que cumplen una función estrictamente de reconocimiento del contrato previo, y por ello es en esos casos en los que no tendrá ningún efecto el hecho de que esa escritura se aparte del contrato que simplemente debía reproducir; para entender que se trata de una escritura de este tipo se exige al menos una referencia al contrato inicial que pretende reconocerse. «El artículo 1224 del Código civil hace, pues, referencia a la escritura reconocitiva y para que nos encontremos dentro de su ámbito de aplicación requiere que se reseñe en la propia escritura el documento originario, ya que como señaló la Sentencia de esta Sala de 17 de julio de 1984, su carácter meramente reconocitivo o confesorio (con exclusión de toda eficacia novatoria) exige al menos una referencia al acto o contrato inicial: «el citado precepto contempla un reconocimiento que no es sino confesión y así, habrá de tener, para suministrar aquel supuesto, un contenido estrictamente confesorio que exige al menos una referencia al acto o contrato primordial». Requisito que no concurre cuando la escritura pública posterior «presenta el contrato que solemniza como autónomo y desligado de cualquier otro preexistente, que es silenciado absolutamente».

Por el contrario, este artículo 1224 del Código civil no se aplicará a las escrituras que suceden la reglamentación de un contrato, tras haberse firmado un documento privado, incorporando contenidos discordantes entre sí. En estos casos, se entiende que existiría una novación contractual y esa nueva reglamentación de intereses previstos en la escritura pública sustituirá a la previsión anterior en documento privado en cuanto a esos aspectos discordantes. Ahora bien: advierte el Tribunal Supremo que tampoco puede afirmarse que la discordancia entre documentos automáticamente determina esa sustitución; para entender que hubo tal sustitución, dado que el nuestro es un sistema de reconocimiento de la autonomía de la voluntad privada, debe atenderse a la regla principal de interpretación contractual que es la espiritualista, concretando la real voluntad común de las partes en ese nuevo contrato (en este caso, la escritura pública de mayo de 2005) y si se aprecia que se quería esa novación o sustitución de ese contenido discordante entre ambos documentos (en este caso, el precio a pagar por la finca urbana), tal modificación tendrá plenos efectos, con lo que resultará inexistente ya, en este caso, el precio previsto en el contrato privado de enero de 2005.

Esto último es lo que entiende la Audiencia Provincial que ha sucedido: que con la escritura pública se produjo una novación contractual del contrato privado en el concreto aspecto del precio a pagar. Y en este punto el Tribunal Supremo recuerda cómo es competencia de los tribunales de instancia (apelación en este caso) la apreciación de las circunstancias fácticas base de la novación contractual y la interpretación de los contratos, no apreciando en este caso nuestro Alto

Tribunal que exista una valoración errónea, ilógica o arbitraria por el tribunal *a quo*: de la prueba practicada, de las circunstancias y hechos concurrentes, y concretamente «(i) el hecho de que el demandante emitió una factura por el importe del precio que se declara recibido en la escritura de compraventa, en concepto de precio de la venta; (ii) la circunstancia de que el préstamo que se formalizó con la misma fecha del otorgamiento de la escritura de compraventa se concretó en un capital coincidente con el mismo precio sin que conste financiación de la parte del precio aplazado; y (iii) el amplio tiempo transcurrido desde que tuvo lugar el supuesto vencimiento del plazo de cinco años y la interposición de la demanda», permiten apreciar una voluntad novatoria del elemento del precio de compraventa.

#### 4. LA STS NÚM. 190/2021, DE 31 DE MARZO

El supuesto sometido a la valoración del Tribunal Supremo en esta sentencia deriva de un contrato de arrendamiento celebrado el 2 de junio de 1975 respecto a un «local estudio primera» sito en un concreto edificio. Años después, el 8 de noviembre de 2001, esas mismas partes suscribieron un contrato en documento privado rubricado «Anexo núm. 1 al contrato de arrendamiento [...] de fecha 2 de junio de 1975» (con referencia expresa por tanto al anterior contrato) en el que se pactó modificar con efectos del 1 de febrero de 2002 el objeto del contrato de arrendamiento, tanto en cuanto a la finca arrendada (que en lugar de ser el local antes indicado, pasaría a ser una vivienda concreta especificada en el contrato, que era la antigua portería del edificio), como en cuanto al importe de la renta a pagar, que pasaría a ser de 15.000 pesetas mensuales, incluido gastos de escalera e IBI; y, además, señalaron en la estipulación cuarta: «Con excepción de la novación de la renta y cambio de ubicación de la vivienda arrendada pactados en las cláusulas anteriores, las partes ratifican expresamente el contrato de arrendamiento cuya clase y número se especifican en el encabezamiento del presente anexo».

Como puede observarse, el contrato de arrendamiento fue inicialmente concertado el 2 de junio de 1975, bajo la vigencia del régimen de la prórroga forzosa del artículo 9 Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 (en adelante LAU de 1964), en tanto que el anexo al contrato de 8 de noviembre de 2001 se suscribió ya después de la entrada en vigor del RDL 2/1985 y de la entrada en vigor de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994 (en adelante LAU de 1994).

Tras una posterior subrogación en la posición del arrendador, el nuevo arrendador presentó demanda interesando que se declarase la extinción del contrato de arrendamiento al haber expirado su duración el 1 de febrero de 2018, una vez haberse comunicado en tiempo y forma al arrendatario el 27 de diciembre de 2017 la voluntad de no renovar el contrato con efectos 31 de enero de 2018, poniendo fin así a la tácita reconducción mensual *ex* artículos 1566 y 1581 del Código civil, tras el transcurso del periodo mínimo *ex* artículos 9 y 10 LAU de 1994, que estima es la norma aplicable por haberse celebrado un contrato nuevo en 2001 que impedía la aplicación de la LAU de 1964 y la prórroga forzosa en ella prevista.

En primera instancia el Juzgado desestimó la demanda por entender que con el nuevo acuerdo de 2001 no hubo una novación extintiva y que en ese anexo de 2001 no se puede entender incluida la exclusión de la norma imperativa legal aplicable al arrendamiento suscrito y vigente que es de 1975, por lo que se debe aplicar la LAU de 1964 y la prórroga legal forzosa en ella prevista.

Recurrida en apelación, la Audiencia Provincial por el contrario consideró que sí que había una novación extintiva por haberse alterado sustancialmente los dos elementos más esenciales del arrendamiento (el objeto arrendado y la renta), tal y como ha venido advirtiendo para el caso de los arrendamientos el Tribunal Supremo en varias sentencias sobre arrendamientos rústicos pero cuya doctrina también resulta aplicable a los arrendamientos urbanos. Y considera también la Audiencia que «la remisión contenida en el contrato de 2001 al contrato anterior de 1975 («con la excepción de la novación de la renta y el cambio de ubicación de la vivienda arrendada (...) las partes ratifican expresamente el contrato de arrendamiento»), no implica sumisión del contrato al régimen de prórroga forzosa de la LAU de 1964, porque la jurisprudencia del Tribunal Supremo ha sido tajante al vetar esta posibilidad en relación a los contratos celebrados con posterioridad a la entrada en vigor de la LAU de 1994, como sucede en este caso, en el que el contrato se suscribió el 11 de noviembre de 2001, y en los casos admitidos exige acuerdo expreso que aquí no existe». En consecuencia, entiendo que sí se extinguió el contrato de arrendamiento con fecha 31 de enero de 2018.

El arrendatario recurrió en casación alegando infracción de las normas y doctrina jurisprudencial relativas a la interpretación de los contratos, a la novación contractual y a la renuncia a la prórroga forzosa prevista en la LAU de 1964.

La clave para la resolución de la controversia, como bien advierte el Tribunal Supremo en esta Sentencia de 31 de marzo de 2021, radica en la determinación de si en 2001 con ese nuevo acuerdo se produjo una novación extintiva del contrato de 1975 o fue simplemente una novación modificativa de dicha relación contractual: «En el primer caso, el acuerdo novatorio habría dado lugar a la extinción del contrato original y su sustitución por una nueva relación arrendaticia regida, por razón de su fecha, por la LAU de 1994, sin sujeción al régimen legal imperativo de prórroga forzosa; y en el segundo caso, de novación modificativa, por carecer esta de aquella eficacia extintiva, el arrendamiento seguiría sujeto a la prórroga forzosa prevista en la LAU de 1964. La sentencia de primera instancia acogió la segunda interpretación, con resultado desestimatorio de la demanda, y la sentencia de apelación optó por la primera, con efecto estimatorio de la pretensión de la actora. Se trata de decidir ahora cuál de estas dos interpretaciones del contrato suscrito el 8 de noviembre de 2001 debe prevalecer».

Se trata de una cuestión interpretativa por tanto y, como ya se señaló en este trabajo *ut supra*, la regla principal es la interpretación espiritualista que ordena buscar la voluntad común de los contratantes.

Recuerda aquí de nuevo el Tribunal Supremo su doctrina en cuanto a la prevalencia de la interpretación contractual realizada por los tribunales de instancia, que también se extiende a la valoración probatoria de los hechos y requisitos determinantes de la existencia de una novación extintiva o modificativa, que resultan ser una cuestión de hecho; de modo que en casación la revisión solo podría tener lugar si se observa incumplida alguna regla legal de valoración de la prueba. Y precisamente el Tribunal Supremo, como se comentará a continuación, en este caso revisa la interpretación efectuada por la Audiencia Provincial en la sentencia recurrida por entender que no se ha atendido oportunamente a la regla principal y prevalente de interpretación que es la interpretación espiritual que busca la concreción de la verdadera voluntad de las partes.

Asimismo, trae de nuevo aquí nuestro Alto Tribunal, con referencia a la STS núm. 261/2020, de 8 de junio, su doctrina sobre la distinción entre novación modificativa y extintiva y sus diferentes efectos, a la que ya se ha hecho referencia en este trabajo. El mayor formalismo al que se sujeta la apreciación de novación

extintiva por sus intensos efectos, y en atención exacta a los presupuestos exigidos por el artículo 1204 del Código civil con la doctrina que lo ha interpretado (voluntad expresa y terminante o incompatibilidad de todo punto entre obligaciones), lleva al Tribunal Supremo, en contra de lo indicado por la Audiencia Provincial en la resolución recurrida, a entender que no puede afirmarse que existe novación extintiva pues no se ha expresado de modo terminante por las partes que sea esa su voluntad ni de los términos del contrato cabe deducir tal voluntad ni puede apreciarse una absoluta incompatibilidad entre las obligaciones reflejadas en el contrato de 1975 y en su anexo de 2001.

Reconoce el Tribunal Supremo que se ha producido un cambio importante en las prestaciones esenciales del contrato, pero pese a ello considera que prima atender a la verdadera voluntad de las partes, de modo que no puede automatizarse sin más el vincular la modificación de las prestaciones esenciales del contrato (en este caso de arrendamiento) con la consecuencia de extinguir la relación contractual u obligatoria original; esa modificación objetiva no provoca automáticamente y por sí sola la extinción de la obligación o contrato original, sino que debe estar acompañada de una verdadera voluntad de las partes en tal sentido y finalidad extintiva; si tal voluntad no se aprecia, no puede calificarse el nuevo acuerdo como novación extintiva. Señala el Tribunal Supremo en esta Sentencia de 31 de marzo de 2021: «Aun aceptando que el cambio del inmueble arrendado, dentro del mismo edificio, y la sustancial elevación de la renta pactada, afectan a las prestaciones esenciales del contrato (art. 1.543 CC), ello no es suficiente para, al margen de la verdadera voluntad de las partes, provocar una novación extintiva, pues la variación del objeto o de las condiciones principales del contrato constituye precisamente una de las modalidades (novación objetiva) que pueden revestir los acuerdos novatorios modificativos. Por tanto, la variación del objeto o condiciones principales, por sí sola, no provoca el efecto extintivo ni es incompatible con la subsistencia del contrato novado (art. 1203.1.º CC; y Sentencias 4 de marzo de 2006 y 261/2020, de 8 de junio)».

En este caso argumenta el Tribunal Supremo en apoyo de esa decisión de considerar que no hay novación extintiva en que: i) en el documento de 2001 no hay declaración de voluntad expresa ni presunta de cara a la sustitución de un contrato por otro; ii) el significado del término «anexo» como se rubrica expresamente el documento de 2001, con referencia expresa al contrato de 1975, por lo que aparece vinculado a él; iii) por el contrario, el carácter meramente modificativo aparece según el Tribunal Supremo inequívocamente expresado en el acuerdo de 2001 pues señalan expresamente «ambas partes acuerdan modificar ... el objeto del presente contrato» y «las partes ratifican expresamente el contrato de arrendamiento cuya clase y número se especifican en el encabezamiento del presente anexo». Por tanto, afirma el Tribunal Supremo, «se trata de un acto de confirmación, concepto antitético al de extinción». Lo que ha tenido lugar es una novación modificativa, y en sus siguientes argumentos incide en tal apreciación.

Insiste en todo caso el Tribunal Supremo en que se trata de una cuestión que debe ser objeto de interpretación para averiguar la verdadera voluntad de las partes, y a este respecto, recuerda que ante la duda sobre cuál es esa intención común, «en materia de interpretación de las novaciones, a fin de dirimir su concreta modalidad, esta Sala ha declarado que en caso de duda debe prevalecer el efecto más débil —el modificativo— (Sentencia 261/2020, de 8 de junio). En este caso este criterio se corresponde también con el de la «mayor reciprocidad de intereses», propio de los contratos onerosos (art. 1289 CC), pues resultaría contrario a ese canon hermenéutico aceptar que junto con una elevación sus-

tancial de la renta pactada y sin otra contraprestación explícita, el arrendatario asumiese también un contrato que le supondría un relevante sacrificio patrimonial al privarle del derecho de la prórroga forzosa»<sup>14</sup>.

Y precisamente sobre esta última cuestión, la renuncia que una novación extintiva implicaría por parte del arrendatario a un régimen legal de prórroga forzosa que claramente le beneficiaba, el Tribunal Supremo advierte que la renuncia, según constante jurisprudencia, debe ser clara, precisa, terminante e inequívoca, debiendo interpretarse restrictivamente (entre otras, SSTs núm. 132/2021, de 9 de marzo, núm. 697/2014, de 11 de diciembre, y núm. 130/2009, de 12 de marzo). Y esta postura se ha materializado especialmente en el caso de los arrendamientos, buscando una «especial prevención frente a la novación extintiva “especialmente cuando tal novación se relaciona con la pérdida de derechos adquiridos por el arrendatario según su contrato primitivo o novado” (Sentencia de 24 de febrero de 1995). En esta línea, hemos mantenido un criterio de interpretación restrictivo en relación con la novación de los contratos de arrendamientos urbanos». Y a este respecto, advierte el Tribunal Supremo que las sentencias que toma en consideración la Audiencia Provincial en la sentencia recurrida que se refieren a arrendamientos rústicos no son extrapolables a los arrendamientos urbanos «tanto por razón de la diferente regulación a la que están sujetos, como por la distinta intensidad con que actúa la legislación en la tutela de los derechos de los arrendatarios en una y otra modalidad de arrendamientos especiales»; pero aun con todo, advierte también que en esos casos de arrendamientos rústicos tampoco se apreció la novación extintiva únicamente con base en que los cambios objetivos afectasen a las prestaciones esenciales del contrato, sino que «de estos cambios y en atención a las concretas circunstancias de cada caso, se dedujo que la voluntad de las partes en aquellos casos fue la de extinguir el contrato previo, aunque no se hubiera declarado de forma expresa (“sin necesidad de que conste expresamente su novación, cuando, en forma sustancial, se alteran los dos elementos más esenciales del arrendamiento, como lo son el objeto y la renta, e incluso, la notoria modificación de una sola de estas circunstancias, cuando se ofrece con caracteres muy acusados, se considera puede ser reveladora de un ánimo novatorio extintivo ...”)».

#### IV. CONCLUSIONES

I. En el Código civil, en sus artículos 1281 a 1289, se recogen unos criterios de interpretación que son los tradicionalmente utilizados por los tribunales e intérpretes juristas en general, y que, según el Tribunal Supremo, no son meras reglas orientadoras para el intérprete, sino auténticas normas imperativas. Esta labor hermenéutica de los contratos es función propia de los tribunales de instancia, revisable en casación solo en dos supuestos: i) en caso de que su resultado sea manifiestamente ilógico, irracional o arbitrario y, ii), cuando vulnere alguna de las normas o reglas sobre la interpretación de los contratos.

II. El Tribunal Supremo ha considerado la interpretación subjetiva espiritualista como la preferente, considerando esencial concretar la voluntad o intención común de las partes. El principio rector de la labor de interpretación del contrato es la averiguación o búsqueda de la voluntad real o efectivamente querida por las partes.

III. Una novación puede tener efectos extintivos de la obligación a la que afecta o efectos meramente modificativos de la misma (arts. 1203 y 1204 CC).

De esta dualidad en los términos regulados por el Código civil se ha derivado la distinción, mayoritariamente aceptada por la doctrina y consolidada por la jurisprudencia del Tribunal Supremo, entre novación extintiva, considerada como la que verdadera y propiamente debe considerarse y denominarse «novación» (cfr. arts. 1156, 1204 y 1207 CC), y novación modificativa o impropia (cfr. art. 1203 CC).

En la novación extintiva o propia la obligación original afectada se extingue y se sustituye totalmente por la nueva obligación, extinguiéndose también las obligaciones y garantías accesorias (salvo en cuanto esas obligaciones accesorias aprovechen a terceros que no hubiesen prestado su consentimiento, pudiendo subsistir para tal efecto: art. 1207 CC). Sin embargo, en la novación modificativa o impropia la obligación original no desaparece, subsiste como tal aunque modificada, subsistiendo también las obligaciones y garantías accesorias a la misma.

IV. Son presupuestos de la novación extintiva: i) la creación de una nueva obligación respecto a otra preexistente; ii) la disparidad entre la primitiva y la nueva obligación (*aliquid novi*); y iii) el *animus novandi* extintivo de esa originaria obligación, que puede ser expreso (declaración terminante) o tácito (resultando incompatibles la nueva y la primera obligación).

La novación extintiva o novación propia no se presume y es de interpretación restrictiva, lo que implica que la mutación que no venga determinada por la concurrencia de *animus novandi* expreso o tácito por incompatibilidad esencial, deberá considerarse novación simplemente modificativa. El Tribunal Supremo ha advertido reiteradamente que, en caso de duda, debe prevalecer la solución que ocasione el efecto más débil, y ese es el modificativo, no el extintivo. Son los tribunales de instancia los competentes principales en la interpretación y apreciación de los presupuestos fácticos para entender concurrente una novación modificativa o extintiva.

V. En el caso concreto de los contratos de arrendamiento, aunque se produzca una alteración objetiva en las prestaciones esenciales del contrato, esa modificación objetiva no provoca automáticamente y por sí sola la extinción de la obligación o contrato original, sino que debe estar acompañada de una verdadera voluntad de las partes en tal sentido y finalidad extintiva; si tal voluntad no se aprecia, no puede calificarse como novación extintiva.

## V. ÍNDICE DE RESOLUCIONES

- STS núm. 433/1997, de 20 de mayo.
- STS núm. 1222/2000, de 28 de diciembre.
- STS núm. 311/2006, de 16 de marzo.
- STS núm. 130/2009, de 12 de marzo.
- STS núm. 556/2009, de 15 de julio.
- STS núm. 818/2009, de 19 de diciembre.
- STS núm. 686/2011, de 19 de octubre.
- STS núm. 198/2012, de 26 de marzo.
- STS núm. 294/2012, de 18 de mayo.
- STS núm. 697/2014, de 11 de diciembre.
- STS núm. 731/2014, de 26 de diciembre.
- STS núm. 27/2015, de 29 de enero.
- STS núm. 28/2015, de 11 de febrero.
- STS núm. 451/2015, de 31 de julio.
- STS núm. 714/2015, de 14 de diciembre.

- STS núm. 13/2016, de 1 de febrero.
- STS núm. 41/2016, de 11 de febrero.
- STS núm. 243/2016, de 13 de abril.
- STS núm. 274/2016, de 25 de abril.
- STS núm. 610/2016, de 7 de octubre.
- STS núm. 498/2018, de 14 de septiembre.
- STS núm. 647/2018, de 20 de noviembre.
- STS núm. 82/2019, de 7 de febrero.
- STS núm. 251/2019, de 6 de mayo.
- STS núm. 572/2019, de 4 de noviembre.
- STS núm. 7/2020, de 8 de enero.
- STS núm. 67/2020, de 3 de febrero.
- STS núm. 261/2020, de 8 de junio.
- STS núm. 500/2020, de 5 de octubre.
- STS núm. 132/2021, de 9 de marzo.
- STS núm. 190/2021, de 31 de marzo.
- STS núm. 456/2021, de 28 de junio.

## NOTAS

<sup>1</sup> Recuerda esta STS de 31 de marzo de 2021 (con cita de las SSTS núm. 498/2018, de 14 de septiembre, núm. 251/2019, de 6 de mayo, y núm. 82/2019, de 7 de febrero, que a su vez citan otras anteriores): «la interpretación del contrato y sus cláusulas, entendida como actividad que busca identificar el conjunto de obligaciones que derivan para las partes de todo contrato a partir de la voluntad común de estas expresada en el mismo es una labor o función propia de los tribunales de instancia, con la consecuencia de que ha de prevalecer la interpretación realizada por estos sin que sea posible su revisión en casación en la medida en que se ajuste a los hechos considerados probados por el tribunal sentenciador en el ejercicio de su función exclusiva de valoración de la prueba, salvo cuando se demuestre su carácter manifiestamente ilógico, irracional o arbitrario o vulnere alguna de las normas o reglas sobre la interpretación de los contratos, por desnaturalización de sus presupuestos y vulneración del derecho a la tutela judicial efectiva».

<sup>2</sup> STS núm. 198/2012, de 26 de marzo: «Constituye función de los tribunales de instancia, por lo que la realizada por estos ha de prevalecer y no puede ser revisada en casación en la medida en que se ajuste a los hechos considerados probados por aquella en el ejercicio de su función exclusiva de valoración de la prueba, salvo cuando se demuestre su carácter manifiestamente ilógico, irracional o arbitrario. E incluso en el supuesto de fundarse un motivo en la infracción de las normas que regulan la interpretación de los contratos, como es el caso, también se ha declarado que no se pueden considerar infringidas dichas normas legales cuando, lejos de combatirse una labor interpretativa abiertamente contraria a lo dispuesto en ellas o al derecho a la tutela judicial, el recurrente se limita a justificar el desacierto de la apreciación realizada por el tribunal de instancia, con exclusivo propósito de sustituir una hipotética interpretación dudosa por sus propias conclusiones al respecto».

<sup>3</sup> La STS núm. 67/2020, de 3 de febrero, señala: «La Sentencia de 30 de octubre de 2002 afirma “[...] la jurisprudencia de esta Sala tiene declarado que aunque haya de partirse de las expresiones escritas, la interpretación de la relación creada no puede anclarse en su sentido riguroso o gramatical y ha de indagarse la intencionalidad, es decir lo que en realidad quisieron las partes al contratar (Sentencia de 21 de abril de 1993, que cita las de 20 de abril de 1944 y 14 de enero de 1964”]; y la de 30 de noviembre de 2005 añade que “el artículo 1281 del Código civil recoge y proclama las grandes normas de la hermenéutica contractual, que doctrinalmente se pueden resumir en tres principios esenciales, como son: a) el principio de tomar en cuenta la voluntad común de las partes contratantes; b) el

principio de la autorresponsabilidad (*sic*) de dichas partes contratantes; y c) el principio de la confianza, buena fe en ellas (Sentencia del TS de 6 de febrero de 1998)<sup>7</sup>».

<sup>4</sup> A este respecto, la citada STS núm. 13/2016, de 1 de febrero, señala: «el sentido literal, como criterio hermenéutico, es el presupuesto inicial, en cuanto que constituye el punto de partida desde el que se atribuye sentido a las declaraciones realizadas, se indaga la concreta intención de los contratantes y se ajusta o delimita el propósito negocial proyectado en el contrato. Cuando los términos son claros y no dejan duda alguna sobre la intención de los contratantes, la interpretación literal no solo es el punto de partida sino también el de llegada del fenómeno interpretativo, e impide que, con el pretexto de la labor interpretativa, se pueda modificar una declaración que realmente resulta clara y precisa. A ello responde la regla de interpretación contenida en el párrafo primero del artículo 1281 del Código civil («si los términos de un contrato son claros y no dejan duda sobre la intención de los contratantes, se estará al sentido literal de sus cláusulas»).

<sup>5</sup> STS núm. 500/2020, de 5 de octubre: «con independencia de que es cierto que esta Sala ha reiterado en su jurisprudencia el valor de los actos anteriores, coetáneos y posteriores al contrato como elemento de interpretación, lógicamente se refiere a los actos que ligán a las propias partes intervinientes en el contrato a interpretar, sin referencia a los actos que afectan a terceros, pues precisamente esos actos sirven para revelar la intención de las partes al contratar y solo a ellas pueden afectar».

<sup>6</sup> STS núm. 714/2015, de 14 de diciembre: «para que pueda prescindirse de la literalidad, es necesario que los términos del contrato contradigan la intención evidente y que además esta última resulte de los actos de los mismos, sin que resulten relevantes a los efectos del artículo 1282 del Código civil los coetáneos o posteriores realizados tan solo por uno de ellos».

<sup>7</sup> Artículo 1289 del Código civil: «Cuando absolutamente fuere imposible resolver las dudas por las reglas establecidas en los artículos precedentes, si aquellas recaen sobre circunstancias accidentales del contrato, y este fuere gratuito, se resolverán en favor de la menor transmisión de derechos e intereses. Si el contrato fuere oneroso, la duda se resolverá en favor de la mayor reciprocidad de intereses. Si las dudas de cuya resolución se trata en este artículo recayesen sobre el objeto principal del contrato, de suerte que no pueda venirse en conocimiento de cuál fue la intención o voluntad de los contratantes, el contrato será nulo».

<sup>8</sup> STS 1222/2000, de 28 de diciembre: «La sentencia que se recurre declara que el segundo contrato de 2 de abril de 1987 absorbió y dejó sin efecto el anterior de 1.º de abril de 1987 por novación extintiva tácita, la que no explica adecuadamente y menos justifica con arreglo a la normativa legal aplicable a la novación, ya que para que tenga lugar, al significar, en sentido estricto, un modo de extinción de las obligaciones, es preciso, conforme al artículo 1204 del Código civil, que, si se trata de expresa, concurre declaración terminante, la que no contiene el documento de 2 de abril de 1987 con respecto al de fecha anterior y si se trata de novación tácita ha de producirse incompatibilidad de las obligaciones anteriores y las nuevas que ha de ser total (Ss. de 10 de julio de 1986, 23 de enero de 1992 y 10 de febrero de 1995). Esta incompatibilidad no se da en el caso que nos ocupa, tanto atendiendo a la literalidad de los documentos privados referidos (art. 1281, párrafo primero CC), como a los actos coetáneos y posteriores (art. 1282 CC). El Tribunal de Instancia se equivoca y se equivoca mucho al haber declarado concurrencia de novación extintiva tácita, pues la novación no se presume y debe de constar de modo inequívoco la voluntad de novar (Sentencias de 21 de noviembre de 1991, 2 de febrero de 1993, 22 de marzo de 1994)».

<sup>9</sup> STS núm. 451/2015, de 31 de julio: «En nuestra teoría general del Derecho de obligaciones, fuera de una expresa declaración de voluntad de las partes al respecto, la novación extintiva determina la sustitución de la obligación inicialmente pactada por una nueva que comporta, a su vez, una total sustitución de la reglamentación de intereses establecida inicialmente por las partes».

<sup>10</sup> STS núm. 261/2020, de 8 de junio: «Las partes pueden modificar la relación obligatoria en virtud del principio de autonomía de la voluntad (art. 1255 CC). La alteración de la originaria relación obligatoria puede implicar la creación de una nueva en sustitución de la anterior (novación extintiva, que contempla el art. 1204 CC) o bien la subsistencia

de la original aunque con la modificación pretendida (novación modificativa que previene el art. 1203 CC)».

<sup>11</sup> No obstante, cabría matizar en cierto modo esta cuestión en el marco de la novación con cambio de deudor; a tenor de lo expuesto en el artículo 1205 del Código civil: «La novación, que consiste en sustituirse un nuevo deudor en lugar del primitivo, puede hacerse sin el conocimiento de este, pero no sin el consentimiento del acreedor».

<sup>12</sup> Como ya tiene declarado el Tribunal Supremo en, entre otras, la sentencia núm. 451/2015, de 31 de julio, «en nuestra teoría general del Derecho de obligaciones, fuera de una expresa declaración de voluntad de las partes al respecto, la novación extintiva comporta la sustitución de la obligación inicialmente pactada cuando la nueva obligación alcanzada presenta una clara incompatibilidad objetiva o contradicción con la reglamentación de intereses prevista en la primitiva relación obligacional».

<sup>13</sup> STS núm. 456/2021, de 28 de junio, con cita de la STS núm. 7/2020, de 8 de enero: «Como recuerda la Sentencia 572/2019, de 4 de noviembre, “esta Sala no es una tercera instancia y por esta razón solo de forma excepcional se admite la revisión de la valoración probatoria del tribunal sentenciador por la existencia de un error patente o arbitrariedad en la valoración de alguna prueba, o bien por la concreta infracción de una norma tasada de valoración de prueba, siempre que, por resultar manifiestamente arbitraria o ilógica, la valoración de esa determinada prueba no supere, conforme a la doctrina constitucional, el test de la racionalidad constitucionalmente exigible para respetar el derecho a la tutela judicial efectiva reconocido en el artículo 24 de la Constitución (entre las más recientes, sentencias 88/2019, de 13 de febrero, y 132/2019, de 5 de marzo)”. Y añade esa STS de 28 de junio de 2021 más citas jurisprudenciales: “De igual forma, las Sentencias posteriores 31/2020, de 21 de enero; 144/2020, de 2 de marzo; 298/2020, de 15 de junio; 674/2020, de 14 de diciembre o 681/2020, de 15 de diciembre y 141/2021, de 15 de marzo, entre otras muchas. Por su parte, las Sentencias 418/2012, de 28 de junio; 262/2013, de 30 de abril; 44/2015, de 17 de febrero y 208/2019, de 5 de abril, proclaman que no todos los errores en la valoración probatoria tienen relevancia constitucional, dado que es necesario que concurren, entre otros requisitos, los siguientes: 1.º) que se trate de un error fáctico, —material o de hecho—, es decir, sobre las bases fácticas que han servido para sustentar la decisión; y 2.º) que sea patente, manifiesto, evidente o notorio, lo que se complementa con el hecho de que sea inmediatamente verificable de forma incontrovertible a partir de las actuaciones judiciales”».

<sup>14</sup> Con cita de la STS núm. 130/2009, de 12 de marzo: «la voluntad del cambio ha de expresarse de una manera cierta e inequívoca, sin provocar dudas, incertidumbres o ambigüedades, es decir; la voluntad novatoria ha de exponerse con claridad, y no vale inferirla de suposiciones o conjeturas (entre otras, SSTs de 31 de mayo de 1997, 14 de diciembre de 1998, 2 de noviembre de 1999, 19 de diciembre de 2001, 8 de julio de 2002 y 22 de diciembre de 2003); además, la novación extintiva no se presume y el beneficio de la duda favorece a la parte que contradice la novación (SSTs de 28 de diciembre de 2000, 23 de marzo de 2001, 27 de septiembre de 2002 y 4 de marzo de 2005)».