



Roj: **STS 2872/2016** - ECLI: **ES:TS:2016:2872**

Id Cendoj: **28079110012016100392**

Órgano: **Tribunal Supremo. Sala de lo Civil**

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **15/06/2016**

Nº de Recurso: **2068/2014**

Nº de Resolución: **401/2016**

Procedimiento: **Casación**

Ponente: **XAVIER O'CALLAGHAN MUÑOZ**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **SAP SE 2314/2014,**  
**STS 2872/2016**

## **SENTENCIA**

En la Villa de Madrid, a 15 de junio de 2016

Esta sala ha visto el recurso de casación contra la sentencia dictada en grado de apelación por la Audiencia Provincial de Sevilla (Sección Sexta), en el rollo de apelación n.º 8269/2013, dimanante del juicio de ordinario n.º 1952/2011 del Juzgado de Primera Instancia n.º 3 de Sevilla.; cuyo recurso fue interpuesto por la procuradora doña Olga Rodríguez Herranz, en nombre y representación de don Maximiliano; siendo parte recurrida el procurador don Germán Marina y Grimau, en nombre y representación de Grupo Viarti, 4 S.L.

Ha sido ponente el Excmo. Sr. D. Xavier O'Callaghan Muñoz

## **ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.-** La procuradora doña Isabela Blanco Toajas, en nombre y representación de Grupo Viarti, 4 S.L. interpuso demanda de juicio ordinario, contra don Maximiliano y alegando los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación, terminó suplicando al Juzgado dicte sentencia por la que:

«Estimándose íntegramente las pretensiones contenidas en la presente demanda, se declare la resolución del contrato de arrendamiento de fecha 1 de septiembre de 1967, concertado sobre el **local de negocios** (mercerías), sito en calle Jesús del Gran Poder nº 54, Accesoría, integrante de la finca sita en calle Conde de Barajas nº 13 (haciendo esquina entre ambas calles); condenando al demandado a estar y pasar por dicha declaración y a su efectivo lanzamiento en el caso de que no procediera voluntariamente y en el plazo legal al desalojo de dicha finca. Todo ello con la expresa imposición de costas parte demandada».

**SEGUNDO.-** El procurador don Pedro Campos Vázquez, en nombre y representación de don Maximiliano, contestó a la demanda y oponiendo los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación terminó suplicando al Juzgado dictase sentencia por la que:

«Desestime la demanda presentada de adverso y se absuelva a mi representado de todos los pedimentos de contrario, con imposición al demandante de todas las costas causadas».

Y formulando demanda reconvenicional, alegó los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación, para terminar suplicando al Juzgado dicte sentencia por la que:

«Se estime la presente reconvenición; se condene al demandante reconvenido al pago de la cantidad de mil setecientos noventa y cuatro euros (1794 ?), más los intereses legales correspondientes y se impongan al demandante las costas causadas».



**TERCERO** .- La procuradora doña Isabela Blanco Toajas, en nombre y representación de Grupo Viarti, 4 S.L. contestó a la demanda reconvenzional oponiendo los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación.

**CUARTO**.- Practicadas las pruebas, las partes formularon oralmente sus conclusiones sobre los hechos controvertidos. La Ilma. Sra. Magistrada-Juez del Juzgado de Primera Instancia n.º 3 de Sevilla, dictó sentencia en fecha 26 de junio de 2013 , cuya parte dispositiva es como sigue:

«FALLO: Que debo desestimar y desestimo íntegramente la demanda formulada por el Procurador/a Sr./a Blanco Toajas en nombre y representación de GRUPO VIARTI 4,S.L, contra don Maximiliano y en consecuencia debo absolver y absuelvo a este último de los pedimentos contenidos en el suplico de la demanda. Con imposición de costas a la parte actora».

**QUINTO**.- Interpuesto recurso de apelación contra la anterior sentencia por la representación procesal de Grupo Viarti, 4 S.L., la Sección 6.ª de la Audiencia Provincial de Sevilla, dictó sentencia con fecha 26 de junio de 2014 , cuya parte dispositiva es como sigue :

«FALLAMOS: 1º.- Estimamos el recurso de apelación interpuesto por la representación procesal de GRUPO VIARTI, 4 S.L. frente a la sentencia dictada por el juzgado de primera instancia nº 3 de Sevilla, recaída en autos nº 1952/11, la que revocamos y dejamos sin efecto. 2º.- Estimamos la demanda deducida por dicho apelante; declaramos resuelto el contrato arrendaticio de que traen causa estas actuaciones; condenamos a don Maximiliano a estar y pasar por esta declaración y a dejar libre y expedito el **local** a favor de la parte arrendadora, procediéndose a su desalojo y lanzamiento si no lo hiciere voluntariamente en el plazo que se le fije. 3º.- Imponemos las costas de la primera instancia a la parte demandada. No hacemos especial pronunciamiento respecto de las costas causadas en esta apelación. Al estimarse el recurso de apelación, devuélvase el depósito constituido al recurrente».

**SEXTO** .- El procurador don Pedro Campos Vázquez, en nombre y representación de don Maximiliano , interpuso recurso de casación contra la anterior sentencia, con apoyo en el siguiente motivo de casación:

Único: Por infracción en concepto de aplicación indebida de la Disposición Transitoria tercera de la Ley 19/1994, de 24 noviembre, de Arrendamientos Urbanos apartado B.3 que, literalmente, dispone para los contratos de arrendamiento del **local de negocio**, celebrados antes del 9 mayo 1985 que «los arrendamientos cuyo arrendatario fuera una persona física se extinguirán por su **jubilación** o fallecimiento, salvo que se subroge su cónyuge y continúe la misma actividad desarrollada en el **local**».

**SÉPTIMO** .- Por Auto de fecha 2 de diciembre de 2015, se acordó admitir el recurso de casación y dar traslado a la parte recurrida para que formalizara su oposición en el plazo de veinte días. Evacuado el traslado conferido, el procurador don Germán Marina y Grimau, en nombre y representación de Grupo Viarti, 4 S.L. presentó escrito de oposición al recurso interpuesto de contrario.

**OCTAVO**.- No habiéndose solicitado la celebración de vista pública, se señaló para votación y fallo el día 17 de mayo de 2016, en que tuvo lugar.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO**.- 1.- Los hechos parten del contrato de arrendamiento urbano de **local de negocio** de fecha 1 de septiembre de 1967, entre el demandado y recurrente tasación, como arrendatario don Maximiliano y, como arrendadora la causante de la entidad Grupo Viarti, 4 S.L., demandante en la instancia. El arrendatario es calificado como afecto de invalidez permanente en fecha 16 marzo 1990, en su oficio de trabajador de la fábrica de artillería. Pero sigue trabajando en la actividad comercial del **local de negocio**, presentando al efecto sus declaraciones fiscales. El artículo 143. 4 de la Ley General de la Seguridad Social impone que cuando el beneficiario de la declaración de invalidez, cumple 65 años la pesión de invalidez pasa a ser pensión de **jubilación**, lo que se produjo en 2005.

Por ello, la sociedad arrendadora formuló demanda instando la declaración de extinción de la relación arrendaticia por razón de la **jubilación** del arrendatario, aplicando la Ley de Arrendamientos Urbanos del 29 noviembre 1994, Disposición Transitoria tercera, B.3 que dispone la extinción del contrato de **local de negocio** por la **jubilación** de la persona física arrendataria, salvo si se produce subrogación. La oposición del demandado arrendatario se funda en que la fecha de **jubilación** debe situarse en 1990 cuando se produjo la declaración de invalidez que luego pasó a denominarse pensión de **jubilación** y por razón del principio de irretroactividad no le es aplicable la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994, sino la de 1964 que no admitía la **jubilación** como causa de extinción de la relación arrendaticia.



2.- La sentencia dictada por la juez de primera instancia del juzgado número 3 de Sevilla, de 26 junio 2013 desestimó la demanda, esencialmente por la siguiente conclusión:

«No existe duda que la **jubilación** del arrendatario producida antes del 1 de enero de 1995 (el 16 marzo 1990) tuvo sus consecuencias jurídicas, respecto a la relación arrendaticia, manteniendo en pleno vigor el derecho arrendaticio en cuanto el jubilado continuaba como titular del **negocio**, siendo además compatible la continuidad del derecho arrendaticio con esa situación administrativa del jubilado o perceptor de derechos pasivos, puesto que, tras superarse una inicial discrepancia, se aceptó, prácticamente de forma unánime, la compatibilidad entre el disfrute de la pensión de **jubilación** y el mantenimiento de la titularidad del **negocio** de que se trate con el desempeño de las funciones inherentes a dicha titularidad, compatibilidad expresamente reconocida por la orden ministerial del 31 junio 1976 (Ministerio de Trabajo), que modifica el artículo 93 de la orden de 24 septiembre 1970. Por ello, aplicando el inciso primero de la Disposición Transitoria primera del Código civil, se regirá por la legislación anterior el derecho nacido, según ella, de hechos realizados bajo un régimen, aunque la nueva lo regule de otra forma o no lo reconozca».

Cuya sentencia fue revocada por la Audiencia Provincial, Sección 6ª, de fecha 26 de junio de 2014, por la razón que resume:

«El arrendatario en 1990 pasó a situación de invalidez, no de **jubilación**; esta última tuvo lugar al cumplir la edad de 65 años, edad general de **jubilación**, y así está establecido en el art. 143.4 de la Ley General de Seguridad Social conforme al cual las pensiones de incapacidad permanente, cuando sus beneficiarios cumplan la edad de 65 años, pasarán a denominarse pensiones de **jubilación**, cumpliendo en el supuesto de autos tal edad en el año 2005. Ocurriendo pues la **jubilación** ya entrada en vigor la norma que la contempla como causa de resolución del contrato arrendaticio, procede estimar la demanda resolutoria, previa estimación del recurso y revocación de la sentencia».

3.- El arrendatario demandado ha formulado el presente recurso de casación, en un motivo único que lo fundamenta en la infracción, precisamente, de la Disposición Transitoria tercera, B.3, de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994, basando el interés casacional en la vulneración de la doctrina expuesta en las sentencias de 8 junio 2011 y 21 enero 2013.

**SEGUNDO.- 1.-** El problema que se plantea es la irretroactividad de las leyes, reconocida en el artículo 2. 3 del Código civil y en el artículo 9. 3 de la Constitución Española, como principio. El demandado, arrendatario del **local de negocio** según contrato sometido a la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964, es declarado afecto de invalidez absoluta en su trabajo por cuenta ajena en 1990 y sigue en el trabajo autónomo en el **local**. En 2005 se produce su declaración de **jubilación** y su pensión pasa a denominarse pensión de **jubilación**. La Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 no contemplaba la **jubilación** como causa de extinción de la relación arrendaticia. La Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994 prevé en su Disposición Transitoria tercera B.3 que:

«los arrendamientos (de **local de negocio** anteriores a 1985) cuyo arrendatario fuera una persona física se extinguirán por su **jubilación**...»

La cuestión es qué legislación se aplica al caso presente:

\* la primera postura es que se aplica la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 porque en 1990 se le declaró la invalidez y no tiene trascendencia jurídica que posteriormente, en 2005, su pensión deviniera pensión de **jubilación**; ésta es la posición del arrendatario demandado y que ha seguido la sentencia de primera instancia; es la que se mantiene en el recurso de casación;

\* la segunda, la contraria, mantiene que la **jubilación** es distinto a la invalidez y en el presente caso la **jubilación** se produjo en 2005, no antes, por lo cual se aplica la mencionada Disposición Transitoria de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994 y la relación arrendaticia se extingue; es la que mantiene la sentencia de la Audiencia Provincial, que es objeto del recurso; posición que mantiene la sociedad demandante y parte recurrida en casación.

2.- El recurso de casación tiene un solo motivo en el que alega la infracción de la mencionada Disposición Transitoria tercera B.3 y, como interés casacional, cita las sentencias de esta Sala de 8 junio 2011 y 21 enero 2013. En el desarrollo del motivo insiste, desde la contestación a la demanda, en que se encuentra en situación de incapacidad permanente desde el año 1990, lo cual es cierto, pero la ley declara extinguida la relación arrendaticia por **jubilación**, no por invalidez.

Así lo expresa la jurisprudencia. La sentencia de 8 junio 2011 concreta que la extinción del contrato es por **jubilación** aunque continúe el **negocio** al frente de la actividad. Lo aclara con el siguiente texto:

«Los términos jurídicos de **jubilación** y titularidad de actividad empresarial no son equiparables, pues **jubilación** es el nombre que recibe el acto administrativo por el que un trabajador en activo, ya sea por cuenta propia



o ajena, pasa a una situación pasiva o de inactividad laboral, tras alcanzar una determinada edad máxima legal para trabajar, mientras que el empresario individual (autónomo) es una persona física que realiza en nombre propio y por medio de una empresa una actividad comercial, industrial o profesional, que generalmente se asocia con el autoempleo, dado que el propietario de la empresa es a su vez trabajador en la misma, independientemente de la actividad que desarrolle y del tipo de trabajo que realice. Es decir, es empresario y trabajador al mismo tiempo y por tanto como trabajador resulta afectado por la situación de **jubilación**, por más que se sitúe al frente de una actividad empresarial».

La del 21 enero 2013 reitera la anterior y dice expresamente que la **jubilación** determina la extinción del contrato aunque siga al frente de la actividad empresarial; o, puede añadirse, siga en la situación de invalidez. Dice así:

«Esta Sala ha tenido ya ocasión de fijar como doctrina jurisprudencial que, en aplicación de la Disposición Transitoria Tercera de la LAU de 1994, la **jubilación** del arrendatario determina la extinción del contrato de arrendamiento independientemente de que aquel continúe al frente de la actividad empresarial o comercial realizada en el **local** comercial. En este sentido la STS de 8 de junio de 2011 [RC n.º 1256/2007] establece que: "[...] como trabajador resulta afectado por la situación de **jubilación**, por más que se sitúe al frente de una actividad empresarial". Asimismo declara que: La regla general es que el disfrute de la pensión por **jubilación** es incompatible con la realización de trabajos por cuenta ajena/propia o con la realización de actividades para las Administraciones Públicas a excepción de la denominada **jubilación** flexible que permite compatibilizar ambos conceptos bajo circunstancias muy concretas».

De lo que se deduce que la **jubilación** es la que determina la extinción de la relación arrendaticia, sin importar que siga trabajando o cualquier otra cosa, como el que haya sido declarado antes con invalidez que se le aplica a su anterior relación laboral, no a la arrendaticia. Esta queda extinguida por la **jubilación**.

**3.-** Todo ello es aplicación de la Disposición Transitoria mencionada, de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994 que, como se ha dicho, se aplica al presente caso, en que la **jubilación**, causa de extinción, se produjo en 2005.

Por ello, se aplica la Disposición Transitoria Tercera que no ha sido infringida como se afirma en el recurso, sino que se ha aplicado por la Audiencia Provincial correctamente y, asimismo, las sentencias citadas de esta Sala abonan la posición de que el acto administrativo de la **jubilación** es el determinante de la extinción de la relación arrendaticia, independientemente de que (después) siga con su actividad o (antes) haya sido declarado inválido para otro trabajo.

**TERCERO.- 1.-** Por ello, se desestima el recurso de casación y se mantiene la doctrina jurisprudencial señalada, confirmando la sentencia recurrida de la Audiencia Provincial.

**2.-** Se imponen las costas a la parte recurrente por imperativo de los artículos 398. 1 en su remisión al 394. 1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y la pérdida del depósito constituido de conformidad con la disposición adicional 15.ª, apartado 9, de la Ley Orgánica del Poder Judicial, introducida por la Ley Orgánica 1/2009, de 3 de noviembre, complementaria de la Ley de Reforma de la Legislación Procesal para la implantación de la Nueva Oficina Judicial.

## FALLO

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

**1.º** - Que debemos declarar y declaramos no haber lugar al recurso de casación formulado por la representación procesal de don Maximiliano, contra la sentencia dictada por la Sección 6.ª de la Audiencia Provincial de Sevilla, en fecha 26 de junio de 2014 que se confirma. **2.º** - Se condena a dicha parte recurrente al pago de las costas causadas en este recurso y a la pérdida del depósito constituido. Líbrense a la mencionada Audiencia certificación correspondiente, con devolución de los autos y rollos de apelación remitidos.

Notifíquese esta resolución a las partes e insértese en la colección legislativa.

Así se acuerda y firma.