



Roj: **STS 207/2018 - ECLI:ES:TS:2018:207**

Id Cendoj: **28079110012018100046**

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

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **30/01/2018**

Nº de Recurso: **2193/2015**

Nº de Resolución: **46/2018**

Procedimiento: **Civil**

Ponente: **ANTONIO SALAS CARCELLER**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **SAP C 1471/2015,**
STS 207/2018

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

Sentencia núm. 46/2018

Fecha de sentencia: 30/01/2018

Tipo de procedimiento: CASACIÓN

Número del procedimiento: 2193/2015

Fallo/Acuerdo:

Fecha de Votación y Fallo: 10/01/2018

Ponente: Excmo. Sr. D. Antonio Salas Carceller

Procedencia: Audiencia Provincial de La Coruña (4ª)

Letrada de la Administración de Justicia: Ilma. Sra. Dña. Mª Teresa Rodríguez Valls

Transcrito por: MHS

Nota:

CASACIÓN núm.: 2193/2015

Ponente: Excmo. Sr. D. Antonio Salas Carceller

Letrada de la Administración de Justicia: Ilma. Sra. Dña. Mª Teresa Rodríguez Valls

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

Sentencia núm. 46/2018

Excmos. Sres. y Excma. Sra.

D. Francisco Marin Castan, presidente

D. Jose Antonio Seijas Quintana

D. Antonio Salas Carceller

D. Francisco Javier Arroyo Fiestas



D. Eduardo Baena Ruiz

D^a. M.^a Angeles Parra Lucan

En Madrid, a 30 de enero de 2018.

Esta sala ha visto el recurso de casación contra la sentencia dictada en grado de Apelación por la sección 4.^a de la Audiencia Provincial de A Coruña, como consecuencia de autos de juicio verbal n.º 9/15 M, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia n.º 1 de A Coruña; cuyo recurso fue interpuesto ante la mencionada Audiencia por la representación procesal de don Agustín, representado ante esta sala por el procurador don Argimero Vázquez Guillén; siendo parte recurrida don Desiderio, representado por la procuradora doña Lucía Vázquez-Pimentel Sánchez y bajo la dirección letrada de don José Francisco Freire Amador.

Ha sido ponente el Excmo. Sr. D. Antonio Salas Carceller.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.1.- La representación procesal de don Agustín, interpuso demanda de juicio verbal sobre desahucio contra don Desiderio, alegando los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación, y terminó suplicando al Juzgado se dictara sentencia por la que:

«...estimando íntegramente la demandada se declare el **contrato** resuelto y se aperciba al demandado de que tendrá lugar su lanzamiento si no procede a su desalojo, haciendo expresa condena en costas al demandado.»

2.- Por decreto de fecha 16 de enero de 2015, se acordó admitir a trámite la demanda y citar a las partes con traslado de la misma a la celebración del juicio, en el que la actora se ratificó en la demanda y la parte demandada se opuso a la reclamación.

3.- Las pruebas propuestas y declaradas pertinentes fueron practicadas en el juicio, quedando los autos conclusos para sentencia. La Ilma. Sra. Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia n.º 1 de A Coruña, dictó sentencia con fecha 19 de febrero de 2015, cuya parte dispositiva es como sigue:

«Que Desestimando íntegramente la demanda interpuesta por don Agustín, representado por la Procuradora doña Patricia Berea Ruiz contra don Desiderio, representado por la Procuradora doña María Freire Rodríguez-Sabio DEBO declarar y declaro la libra absolución de don Desiderio, de todos los pedimentos efectuados por la parta actora en su demanda, correspondiendo a esta última el abono de las costas causadas.»

SEGUNDO.- Contra dicha sentencia interpuso recurso de apelación la representación procesal de la actora, y sustanciada la alzada, la sección 4.^a de la Audiencia Provincial de A Coruña, dictó sentencia con fecha 5 de junio de 2015, cuyo Fallo es como sigue:

«Desestimamos el recurso de apelación interpuesto por la representación de D. Agustín, contra la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia n.º 1 de A Coruña, en fecha 19 de febrero de 2015, confirmamos la referida resolución; con imposición a la parte apelante de las costas causadas en esta alzada.»

TERCERO.- La procuradora doña Patricia Berea Ruiz, en nombre y representación de don Agustín, interpuso recurso de casación por infracción de la Disposición Transitoria Tercera, apartado B, punto 3, de la LAU de 1994, en relación con el artículo 3 del Código Civil, alegando la existencia de interés casacional por oposición a la jurisprudencia del Tribunal Supremo.

CUARTO.- Por esta sala se dictó auto de fecha 4 de octubre de 2017 por el que se acordó la admisión de dicho recurso y dar traslado del mismo a la parte recurrida, don Desiderio, que se opuso mediante escrito presentado en su nombre por la procuradora doña Lucía Vázquez-Pimentel Sánchez.

QUINTO.- No habiéndose solicitado por todas las partes la celebración de vista pública ni estimándola necesaria este Tribunal, se señaló para votación y fallo del recurso el día 10 de enero de 2018, en que ha tenido lugar.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Don Agustín, como arrendador, interpuso demanda de juicio verbal sobre extinción de **arrendamiento** para uso distinto a vivienda por expiración del plazo, contra don Desiderio, que fundaba en los siguientes hechos: 1) El demandante es propietario del NUM000 sito en el núm. NUM001 de la CALLE000 de A Coruña; 2) Cuando adquirió la propiedad del local en 1983 estaba arrendado a don Desiderio mediante **contrato** de fecha 31 de diciembre de 1979; 3) Desde el fallecimiento del arrendatario, que se produjo el 29 de marzo de 1991, es el demandado el que ostenta la condición de arrendatario por subrogación. Dicho



arrendatario fue notificado por burofax, recibido en el local el 15 de diciembre de 2011, en el sentido de que el **contrato** quedaría extinguido con fecha 31 de diciembre de 2014, por aplicación de la dispuesto en la LAU 1994.

El demandado no se mostró conforme con la finalización del **contrato** en tal fecha, lo que motivó la presentación de la demanda por el arrendador con la finalidad de que se declarara judicialmente tal extinción por aplicación de la Disposición Transitoria 3.ª de la LAU 1994. La parte demandada se opuso alegando que era arrendatario a todos los efectos, al haber operado la subrogación antes de la entrada en vigor de la LAU de 1994, y no era viable la aplicación retroactiva que se pretendía.

Seguido el proceso, el Juzgado de Primera Instancia n.º 1 de A Coruña dictó sentencia de fecha 19 de febrero de 2015 por la que desestimó la demanda. Consideró el Juzgado que, habiendo acaecido el fallecimiento del inicial arrendatario y la subsiguiente subrogación de su hijo antes de la entrada en vigor de la LAU de 1994, no resultaba posible aplicar la Disposición Transitoria Tercera, apartado B, punto 3, de la LAU, por tratarse de hechos que ocurrieron antes de la entrada en vigor de la misma. Contra dicha resolución se interpuso recurso de apelación por la parte demandante, el cual fue desestimado por la sentencia de la Audiencia Provincial de A Coruña, Sección Cuarta, de fecha 5 de junio de 2015. La Audiencia confirma los argumentos expuestos por la sentencia de primera instancia considerando que resulta de aplicación lo dispuesto en la LAU de 1964 a efectos de considerar plenamente consolidado el derecho del nuevo arrendatario por subrogación.

Contra dicha sentencia recurre en casación la parte demandante.

SEGUNDO.- El escrito de interposición del recurso de casación se articula en un solo motivo por infracción de la Disposición Transitoria Tercera, apartado B, punto 3, de la LAU de 1994, en relación con el artículo 3 del Código Civil, alegando la existencia de interés casacional por oposición a la jurisprudencia del Tribunal Supremo.

Como fundamento del interés casacional se citan las sentencias de esta sala de 17 de noviembre de 2011 y 12 de marzo de 2015 y se afirma que la resolución recurrida se aparta de la doctrina establecida en ellas.

La primera de dichas sentencias núm. 831/2011, de 17 de noviembre (rec. 1635/2008) se refiere a un supuesto bien distinto del presente, ya que se trata de un **contrato de arrendamiento** en el cual la arrendataria es persona jurídica y que se celebró después del 9 de mayo de 1985, por lo que no resulta de aplicación al mismo la Disposición Transitoria Tercera de la LAU 1994, que ahora se considera infringida. También la segunda de las sentencias citadas -la núm. 137/2015, de 12 marzo- se refiere a un supuesto de **contrato** celebrado con posterioridad al 9 de mayo de 1985 y a su **duración** una vez producido el traspaso, por lo que el caso es distinto al ahora planteado.

Al referirnos al presente, hemos de reiterar la argumentación de la sentencia impugnada que, al final de su fundamento segundo, dice:

«Nos encontramos, en definitiva en el presente caso, con un derecho enteramente consolidado e integrado en el patrimonio del arrendatario antes de la entrada en vigor de la nueva Ley, que no puede verse menoscabado o perjudicado como consecuencia de ésta, por todo ello procede desestimar el motivo alegado en el recurso de apelación interpuesto relativo a la extinción del **arrendamiento** por subrogación del descendiente del arrendatario del local de negocio por fallecimiento, cuando aconteció dicha subrogación con anterioridad a la vigencia de la LAU de 1994».

En efecto, los **contratos de arrendamiento** para uso distinto del de vivienda celebrados con anterioridad al 9 de mayo de 1985 -como es el caso- subsistirán a voluntad del arrendatario, con sujeción a prórroga, al menos hasta que se produzca la jubilación o el fallecimiento de éste (Disp. Trans. Tercera. B.3. párrafo primero). Habiéndose producido la subrogación del hoy demandado como arrendatario en el **contrato** que su padre había concertado en el año 1979 -subrogación que tuvo lugar con anterioridad a la entrada en vigor de la LAU 1994, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 60 de la LAU 1964 - el arrendatario a todos los efectos era el hoy demandado en el momento de la entrada en vigor de la nueva Ley y, en consecuencia, la norma transitoria se aplica a éste y no al inicial arrendatario, siendo así que dicha norma contempla exclusivamente las subrogaciones posteriores a la entrada en vigor de la nueva Ley prescindiendo de las que se hayan podido producir con anterioridad a dicho momento según la legislación entonces vigente. De esta forma el **arrendamiento** podrá extenderse a toda la vida del arrendatario y, en su caso, a la del cónyuge que se subroge, o a un máximo de veinte años desde la entrada en vigor de la LAU 1994 si la subrogación se produce a favor de un descendiente.

TERCERO.- De ello se desprende la desestimación del recurso con imposición de costas al recurrente (artículos 394 y 398 LEC) y pérdida del depósito constituido.

FALLO



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

1.º- Desestimar el recurso de casación interpuesto por el demandante don Agustín contra la sentencia dictada por la Audiencia Provincial de A Coruña (Sección 4.ª) con fecha 5 de junio de 2015 en el Rollo de Apelación n.º 239/2015 .

2.º- Confirmar la sentencia recurrida.

3.º- Condenar a la parte recurrente al pago de las costas causadas por su recurso de casación, con pérdida del depósito constituido.

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.

FONDO DOCUMENTAL CENDOJ