



Roj: **STS 2732/2018 - ECLI:ES:TS:2018:2732**

Id Cendoj: **28079110012018100437**

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

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **12/07/2018**

Nº de Recurso: **3428/2015**

Nº de Resolución: **439/2018**

Procedimiento: **Civil**

Ponente: **ANTONIO SALAS CARCELLER**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **SAP V 3923/2015,**  
**STS 2732/2018,**  
**AATS 10327/2018**

## **TRIBUNAL SUPREMO**

### **Sala de lo Civil**

#### **Sentencia núm. 439/2018**

Fecha de sentencia: 12/07/2018

Tipo de procedimiento: CASACIÓN

Número del procedimiento: 3428/2015

Fallo/Acuerdo:

Fecha de Votación y Fallo: 26/06/2018

Ponente: Excmo. Sr. D. Antonio Salas Carceller

Procedencia: Audiencia Provincial de Valencia (8ª)

Letrado de la Administración de Justicia: Ilmo. Sr. D. José María Llorente García

Transcrito por: MHS

Nota:

CASACIÓN núm.: 3428/2015

Ponente: Excmo. Sr. D. Antonio Salas Carceller

Letrado de la Administración de Justicia: Ilmo. Sr. D. José María Llorente García

## **TRIBUNAL SUPREMO**

### **Sala de lo Civil**

#### **Sentencia núm. 439/2018**

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.<sup>a</sup> M.<sup>a</sup> Angeles Parra Lucan

En Madrid, a 12 de julio de 2018.

Esta sala ha visto el recurso de casación contra la sentencia dictada en grado de Apelación por la sección 8.<sup>a</sup> de la Audiencia Provincial de Valencia, como consecuencia de autos de juicio verbal sobre desahucio n.º 351/15, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia n.º 3 de Valencia, cuyo recurso fue interpuesto ante la mencionada Audiencia por la representación procesal de don Jesús Carlos , representado ante esta sala por la procuradora doña Elisa María Bustamante García, bajo la dirección letrada de don Antonio Navarro Sáiz; siendo parte recurrida don Armando y doña Mariola , representados por la procuradora doña María Victoria Pérez- Mulet y Díez-Picazo, bajo la dirección letrada de don Enrique Calatayud Bonilla.

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

## ANTECEDENTES DE HECHO

**PRIMERO.- 1.-** La representación procesal de don Armando y doña Mariola , formuló demanda de juicio verbal sobre desahucio frente a don Jesús Carlos , y alegando los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación, y terminó suplicando al Juzgado dicte sentencia por la que:

« DECLARE resuelto el contrato de arrendamiento acompañado bajo el número dos de documentos, por cualquiera de los siguientes motivos: (1) transcurso del plazo legal y en su defecto del plazo contractual declarando que tiene duración mensual o (2) impago de rentas y/o cantidades asimiladas sin posibilidad de enervar la acción, todo ello con cuantos otros pronunciamientos sean inherentes a este pronunciamiento, y, en consecuencia.

» DECLARE el desahucio de don Jesús Carlos respecto de la planta NUM000 sita en Valencia, CALLE000 , NUM001 , apercibiéndole de lanzamiento si no desaloja el inmueble en el plazo que se establezca, ejecutando el lanzamiento en la fecha y hora que se fije por el Juzgado, levantándose acta sobre el estado del inmueble y realizando las demás actuaciones que fueran beneficiosas para mis mandantes.

» CONDENE al demandado a pagar a los demandantes la cantidad de 4,74 euros en concepto de renta y/o cantidades asimiladas no satisfechas, más las que se han ido y/o vayan devengando hasta la recuperación de la posesión del inmueble por mis mandantes, y

» CONDENE al demandado a pagar a los actores los intereses legales desde el impago más los judiciales contemplados en el artículo 576 de la LEC desde que se dicte sentencia hasta el total abono de las cantidades a que fueran condenados, más las costas del juicio.»

**2.-** Admitida a trámite la demanda, se dio traslado a la parte contraria por plazo de veinte días para contestarla, lo que hizo la demandada.

**3.-** Previos los trámites procesales correspondientes y práctica de la prueba propuesta por las partes y admitidas, el Ilmo. Sr. Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia n.º 3 de Valencia, dictó sentencia con fecha 7 de mayo de 2015 , cuya parte dispositiva es como sigue:

«Que desestimando la presente demanda formulada por DON Armando y DOÑA Mariola , representado/a por el Procurador de los Tribunales D./D.<sup>a</sup> Víctor Bellmont Regodón, contra DON Jesús Carlos , representado por el/la Procurador/a D./D.<sup>a</sup> Evelia Navarro Saiz, sobre desahucio por expiración del plazo y por falta de pago, debo:

»1º Absolver y absuelvo a dicho demandado de las pretensiones contra él formuladas.

»2ª Con expresa imposición de las cotas causadas a la parte demandante.»

**SEGUNDO.-** Contra dicha sentencia interpuso recurso de apelación la representación procesal de la actora y, sustanciada la alzada, la sección 8.<sup>a</sup> de la Audiencia Provincial de Valencia, dictó sentencia con fecha 13 de octubre de 2015 , cuyo Fallo es como sigue:

«Estimamos el recurso de apelación interpuesto por D. Armando y D<sup>a</sup> Mariola , contra la sentencia de 7 de mayo de 2015, dictada por el Juzgado de Primera Instancia nº 3 de Valencia , en autos de juicio verbal seguidos con el nº 351/15, que se revoca y se estima la demanda formulada por D. Armando y D<sup>a</sup> Mariola contra D. Julio y se declara la resolución del contrato de arrendamiento que liga a las partes condenando al demandado a que deje libre y expedito el local objeto del contrato bajo apercibimiento de lanzamiento si



no lo verifica, condenándolo además al pago de las rentas que se devenguen hasta la entrega de la posesión, debiendo tenerse en cuenta a efectos de ejecución las cantidades ya consignadas e intereses legales desde la presente resolución, con imposición a la parte demandada de las costas de primera instancia y sin hacer expresa imposición de las causadas en esta alzada.»

**TERCERO.-** La procuradora doña Evelia Navarro Sáiz, en nombre y representación de don Jesús Carlos , interpuso recurso de casación por interés casacional, fundado en los siguientes motivos:

1.- Por infracción del artículo 2.3 CC en relación con la Disposición Transitoria Tercera, apartado b).3, de la Ley 29/1994 de 24 de noviembre , de Arrendamientos Urbanos, y de la jurisprudencia.

2.- Por infracción de la Disposición Transitoria Tercera, apartado b).3, de la Ley 29/1994 de 24 de noviembre , de Arrendamientos Urbanos, y de la jurisprudencia.

**CUARTO.-** Por esta sala se dictó auto de fecha 28 de febrero de 2018 por el que se acordó la admisión de dicho recurso y dar traslado del mismo a la parte recurrida, don Armando y doña Mariola , que se opusieron mediante escrito presentado en su nombre por la procuradora doña María Victoria Pérez-Mulet y Díez-Picazo.

**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 26 de junio de 2018, en que ha tenido lugar.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.-** Don Armando y doña Mariola formularon demanda de juicio verbal en ejercicio de la acción de desahucio por falta de pago, reclamación de rentas y resolución de contrato por transcurso del plazo frente a don Jesús Carlos respecto del local de negocio sito en Valencia, CALLE000 n.º NUM002 NUM000 .

La sentencia de primera instancia desestimó la demanda y la Audiencia Provincial de Valencia (Sección 8.ª), al conocer del recurso de apelación interpuesto por los demandantes, en sentencia de fecha 13 de octubre de 2015 , estima el recurso de apelación y declara la resolución del contrato de arrendamiento. La Audiencia, en el fundamento segundo de su sentencia, tras reconocer que el demandado se había subrogado en la posición de arrendatario antes de la entrada en vigor de la LAU 1994, sostiene que «dado que la actual subrogación del demandado se ha producido por fallecimiento del padre y tío, titulares arrendaticios, de conformidad con la Disposición Transitoria tercera B ) 3, dicha locación persistirá hasta completar veinte años a contar desde la entrada en vigor de la ley, es decir, hasta el 1 de Enero de 2015». En consecuencia declara extinguido el contrato.

**SEGUNDO.-** En el primer motivo del recurso se denuncia la infracción del artículo 2.3 CC , que consagra el principio de la no retroactividad de las leyes, referido a la aplicación de la disposición transitoria tercera, apartado b).3, de la Ley 29/1994 de 24 de noviembre . Cita, para sustentar el interés casacional por oposición a la doctrina del Tribunal Supremo, las SSTS n.º 451/2014 de 4 de septiembre y la n.º 367/2014 de 10 de julio . En el segundo motivo se plantea como cuestión preliminar la fundamentación del interés casacional invocado que se apoya en la aplicación de normas que no llevan más de cinco años en vigor, y la inexistencia de doctrina jurisprudencial del TS relativa a normas anteriores de igual o similar contenido, alegando como infringida la Disposición Transitoria tercera b) 3, de la Ley 29/1994 de 24 de noviembre .

Solicita que se fije como doctrina jurisprudencial que el arrendatario persona física al que se refiere el primer párrafo de la Disposición Transitoria Tercera b).3 de la Ley 29/1994 es quien resulta ser titular de los derechos arrendaticios a la entrada en vigor de la LAU 1994, con independencia de las subrogaciones con anterioridad, por lo que la extinción de los contratos de arrendamiento de local de negocio celebrados antes del 9 de Mayo de 1985 que se encuentren en situación de prórroga legal a la entrada en vigor de la Ley 29/1994 solo tendrá lugar por la jubilación o fallecimiento del arrendatario, aunque cualquiera de estas circunstancias se produzca transcurridos más de veinte años desde la entrada en vigor de la Ley.

El recurso ha de ser estimado ya que, además de la doctrina jurisprudencial citada por la parte recurrente, esta sala ha dictado recientemente la sentencia núm. 46/2018, de 30 enero , la cual establece lo siguiente sobre el problema ahora suscitado acerca de la interpretación de la norma transitoria de la LAU 1994:

«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 subrogue, 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».

La aplicación de tal doctrina al supuesto ahora contemplado determina la estimación del recurso y que proceda casar la sentencia recurrida, confirmando la dictada en primera instancia, en cuanto esta sala también hace suyos los argumentos de dicha sentencia de primera instancia (fundamento de derecho tercero) respecto de la desestimación de la acción de resolución por impago de rentas o cantidades asimiladas, ya que el actual arrendatario tenía tal condición cuando entró en vigor la LAU 1994 y, por tanto, tiene derecho a continuar como tal hasta su jubilación o fallecimiento.

**CUARTO.-** La estimación del recurso comporta que no se formule condena en costas ( artículos 394 y 398 LEC ) y la devolución del depósito constituido. Las costas causadas en la apelación, que no debió ser estimada, se imponen a los apelantes por aplicación de las normas citadas.

## FALLO

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

1.º- Estimar el recurso de casación interpuesto por el demandado don Jesús Carlos contra la sentencia dictada por la Audiencia Provincial de Valencia (Sección 8.ª) con fecha 13 de octubre de 2015 en el Rollo de Apelación n.º 415/2015 .

2.º- Casar la sentencia recurrida y confirmar la dictada en primera instancia.

3.º- Condenar a la parte demandante al pago de las costas causadas por su recurso de apelación.

4.º- No hacer declaración condenatoria sobre costas causadas por el presente recurso, con devolución 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.