



Roj: **STS 2743/2018 - ECLI:ES:TS:2018:2743**

Id Cendoj: **28079110012018100439**

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

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **12/07/2018**

Nº de Recurso: **3631/2015**

Nº de Resolución: **440/2018**

Procedimiento: **Civil**

Ponente: **ANTONIO SALAS CARCELLER**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **SAP BA 967/2015,**
STS 2743/2018

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

Sentencia núm. 440/2018

Fecha de sentencia: 12/07/2018

Tipo de procedimiento: CASACIÓN

Número del procedimiento: 3631/2015

Fallo/Acuerdo:

Fecha de Votación y Fallo: 26/06/2018

Ponente: Excmo. Sr. D. Antonio Salas Carceller

Procedencia: Audiencia Provincial de Badajoz (2ª)

Letrada de la Administración de Justicia: Ilma. Sra. Dña. María Angeles Bartolomé Pardo

Transcrito por: MHS

Nota:

CASACIÓN núm.: 3631/2015

Ponente: Excmo. Sr. D. Antonio Salas Carceller

Letrada de la Administración de Justicia: Ilma. Sra. Dña. María Angeles Bartolomé Pardo

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

Sentencia núm. 440/2018

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 12 de julio de 2018.

Esta sala ha visto el recurso de casación contra la sentencia dictada en grado de Apelación por la sección 2.ª de la Audiencia Provincial de Badajoz, como consecuencia de autos de juicio verbal sobre desahucio n.º 160/15, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia n.º 1 de Badajoz, cuyo recurso fue interpuesto ante la mencionada Audiencia por la representación procesal de don Gerardo , representado ante esta sala por el procurador don José Antonio Mallén Pascual, bajo la dirección letrada de don Carlos Jurado Lena; siendo parte recurrida don Maximo y doña Juliana , representados por el procurador don Ramiro Reynolds Martínez, bajo la dirección letrada de don Caminero José Rubio Gómez.

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

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.-1.- La representación procesal de don Gerardo , formuló demanda de juicio verbal sobre desahucio frente a don Maximo y doña Juliana , y alegando los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación, y terminó suplicando al Juzgado dicte:

«...sentencia por la que, estimando la demanda, declare haber lugar a la resolución del contrato de arrendamiento existente sobre el local de negocio sito en Avenida de Villanueva nº 6 de Badajoz, conocido como *Bar-Restaurante "Galaxia"* , por expiración del plazo legal y, en consecuencia, decretar el desahucio de la parte demandada, condenándoles a dejar libre, vacuo y expedito el local a disposición de esta parte, bajo apercibimiento de lanzamiento, y todo ello con expresa imposición de las costas al demandado.»

2.- Por Decreto de 12 de marzo de 2015, se acordó admitir a trámite la demanda, citar a las partes con traslado de la misma a la demandada, señalándose par la celebración del juicio el día 28 de abril siguiente, con el resultado que obra en autos.

3.- Previos los trámites procesales correspondientes y práctica de la prueba propuesta por las partes y admitidas, la Ilma. Sra. Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia n.º 1 de Badajoz, dictó sentencia con fecha 5 de mayo de 2015 , cuya parte dispositiva es como sigue:

«Desestimando la demanda interpuesta por el Procurador Sr. Mallén Pascual, en nombre y representación de D. Gerardo , frente a D. Maximo y D.ª Juliana , ambos representados por la Procuradora Sra. Tovar Sánchez, ABSUELVO a D. Maximo y D.ª Juliana de la pretensión deducida frente a ella.

»Se imponen las costas causadas a la parte actora.»

SEGUNDO.- Contra dicha sentencia interpuso recurso de apelación la representación procesal de la actora, y sustanciada la alzada, la sección 2.ª de la Audiencia Provincial de Badajo, dictó sentencia con fecha 28 de octubre de 2015 , cuyo Fallo es como sigue:

«Que desestimando el recurso de apelación formulado contra la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia número 1 de Badajoz, con fecha de 5 de mayo de 2015 , a que se contrae el presente rollo, debemos confirmar y confirmamos íntegramente dicha resolución, con imposición al recurrente de las costas causadas en la alzada.»

TERCERO.- El procurador don José Antonio Mallen Pascual, en nombre y representación de don Gerardo , interpuso recurso de casación por interés casacional, fundado como motivo único en la infracción de la Disposición Transitoria Tercera de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre , de Arrendamientos Urbanos, letras A) y B), apartados 1 a 3, en relación con el artículo 3.1 del Código Civil y 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 Maximo y doña Juliana , que se opusieron mediante escrito presentado en su nombre por el procurador don Ramiro Reynolds Martínez.

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 Gerardo interpuso demanda contra don Maximo y doña Juliana , solicitando se declare la extinción del contrato de arrendamiento existente sobre el local de negocio de su propiedad, sito en la Avenida Villanueva nº 6 de Badajoz, conocido como Bar -Restaurante Galaxia, por expiración del plazo legal. Fundamenta la petición en que el contrato se celebró con anterioridad al 9 de mayo de 1985, en concreto el día 15 de enero de 1982, resultando aplicable la Disposición Transitoria Tercera de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre , de Arrendamientos Urbanos. Considera el demandante que, habiendo existido un traspaso previo en fecha 29 de febrero de 1984, no resulta de aplicación el párrafo primero del apartado B) 3, sino el párrafo quinto, por lo que al haber transcurrido el plazo de veinte años a contar desde la entrada en vigor de la nueva Ley, habría quedado extinguido el contrato.

La parte demandada se opuso a la demanda y la sentencia de primera instancia desestimó la demanda por considerar que el arrendatario a que hace referencia el primer párrafo del punto 3 del apartado B) de la Disposición Transitoria Tercera de la LAU 1994 , es el arrendatario -persona física- en el momento de entrada en vigor de la LAU y, en ningún caso, como pretende la demandante, el inicial arrendatario en el momento en que se concertó el contrato de arrendamiento. Entiende la sentencia de primera instancia que la interpretación jurídicamente correcta es la sostenida por la parte demandada, pues resulta acorde tanto con la literalidad de la norma como con su espíritu y finalidad, por lo que no puede entenderse que se haya extinguido la relación arrendaticia con anterioridad a la presentación de la demanda.

Contra dicha resolución se interpuso recurso de apelación por la parte demandante y la Audiencia Provincial de Badajoz (Sección 2.ª) dictó sentencia de fecha 28 de octubre de 2015 , que fue desestimatoria del recurso. Razona la Audiencia en el sentido de que la Disposición Transitoria citada detalla el régimen normativo aplicable a los contratos de arrendamiento de local de negocio celebrados antes del 9 de mayo de 1985 y, para el caso de que los arrendatarios fueran personas físicas, se establece -como regla general- la de su extinción por jubilación o fallecimiento del arrendatario. En este caso continúa en el arrendamiento el mismo arrendatario que lo era en la fecha de entrada en vigor de la Ley, sin que concurra el fallecimiento o la jubilación, por lo que no existe causa legal que justifique la extinción del contrato por parte del arrendador. Añade que, cuando ha existido traspaso, el legislador ha hecho un tratamiento especial únicamente en los casos en que se trate de traspasos posteriores a la entrada en vigor de la LAU 1994 y los que se hubieran producido en los diez años anteriores a dicha entrada en vigor; circunstancias que no se dan en este caso pues nos encontramos ante un traspaso de negocio celebrado con fecha 29 de febrero de 1984 y por tanto sin cabida en tales supuestos.

La parte demandante ha interpuesto recurso de casación.

SEGUNDO.- El recurso de casación se articula en un solo motivo que cita como preceptos legales infringidos la Disposición Transitoria Tercera de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre , de Arrendamientos Urbanos, referida a contratos de arrendamiento de local de negocio celebrados antes del 9 de mayo de 1985, letras A) y B), apartados 1 a 3, en relación con el artículo 3.1 del Código Civil . Alega la existencia de interés casacional por oposición a la jurisprudencia del Tribunal Supremo y por la existencia de doctrina contradictoria de las Audiencias Provinciales.

Sostiene la parte recurrente que a los titulares del traspaso -actuales arrendatarios- le es aplicable la limitación temporal de veinte años a partir de la entrada en vigor de la LAU 1994. Considera que se debe fijar como doctrina jurisprudencial que a los contratos de arrendamiento de local de negocio por una persona física celebrados con anterioridad al 9 de mayo de 1985, es aplicable la limitación temporal extintiva de veinte años desde la entrada en vigor de la citada LAU 1994, por lo que habrán de considerarse extinguidos el 1 de enero de 2015, puesto que las menciones al «arrendatario persona física» contenidas en el citado precepto han de interpretarse restrictivamente, refiriéndose exclusivamente al arrendatario original o firmante del primer contrato y no a todo aquel que a la entrada en vigor de la LAU 94 disfrutase de la posesión del local por traspaso o subrogación, pues estos últimos están sometidos a la específica limitación temporal extintiva prevista en la norma.

Cita como opuesta a la recurrida, la sentencia de pleno de esta sala de 12 de marzo de 2015 , que considera que en la interpretación de la norma arrendaticia ha de atenderse a su carácter temporal de acuerdo con la realidad social actual.

Añade que se han dictado sobre esta cuestión sentencias por diversas Audiencias Provinciales con criterios diversos. En concreto señala, como sentencias que apoyan la tesis defendida en el recurso, la de la Audiencia Provincial de Badajoz, Sección 3.ª, con sede en Mérida, de fecha 30 de septiembre de 2015 y la de la Audiencia Provincial de Álava, Sección 1.ª, de fecha 23 de septiembre de 2015 . Como opuesta a la recurrida, cita la sentencia de la Audiencia Provincial de Pontevedra, Sección 3.ª, de fecha 3 de julio de 2012 , de la Audiencia Provincial de Madrid, Sección 25.ª, de fecha 18 de octubre de 2011 y de la Audiencia Provincial de Santa Cruz de Tenerife, Sección 3.ª, de fecha 27 de octubre de 2014.



Esta sala se ha pronunciado sobre la cuestión en reciente sentencia n.º 46/2018, de 30 enero, en igual sentido que la ahora recurrida; teniendo en cuenta que, cuando se produce el traspaso, pasa a ser arrendatario a todos los efectos quien accede al mismo y continúa en el arrendamiento con todos los derechos y obligaciones propias del locatario. En este caso el traspaso se efectuó con anterioridad a los diez años previos a la entrada en vigor de la LAU 1994 y bajo la vigencia del TR de 24 de diciembre de 1964, con pleno derecho a prórroga forzosa por lo que, fuera de los casos en que dicha prórroga pudiera ser denegada, su derecho a permanecer en el uso del local se extiende hasta su jubilación o fallecimiento de conformidad con la norma transitoria citada. De no ser así se le estaría privando de un derecho adquirido en virtud de la ley vigente cuando el traspaso se produjo, momento en que incluso era irrenunciable anticipadamente el derecho a prórroga forzosa. De ahí que esta sala ha estimado que esa es la interpretación que ha de merecer la disposición transitoria tercera de la LAU, sin perjuicio de aquellos supuestos en que el legislador haya establecido alguna particularidad, como ocurre con el caso de los traspasos efectuados dentro de los diez años anteriores que han merecido una especial consideración.

La sentencia de esta sala de 12 de marzo de 2015 (rec. 3101/2012), citada por la parte recurrente, contiene una doctrina que no es de aplicación al presente caso ya que se refiere a un contrato de arrendamiento de local posterior al 9 de mayo de 1985, en que la prórroga a favor del arrendatario ya no tenía carácter forzoso respecto del arrendador y, aunque establezca que la duración del contrato de arrendamiento ha de ser determinada o determinable, no se opone a ello lo ahora resuelto en tanto que el contrato celebrado lo fue con anterioridad al 9 de mayo de 1985 y, por tanto, sujeto a prórroga forzosa -denegable por los motivos previstos en la ley- lo que determina que el legislador haya mantenido la aplicación del TR 1964 a estos arrendamientos con la previsión de que en todo caso se mantengan por voluntad del arrendatario hasta la jubilación o fallecimiento del mismo, manteniendo así, en cierto modo, las expectativas de continuidad existentes cuando se contrató.

TERCERO.- La desestimación del recurso comporta la condena en costas de la parte recurrente (artículos 394 y 398 LEC) y la 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 don don Gerardo contra la sentencia dictada por la Audiencia Provincial de Badajoz (Sección 2.ª) con fecha 28 de octubre de 2015 en el Rollo de Apelación n.º 333/2015.
- 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.