

BASE DE DATOS DE Norma DEF.-**TRIBUNAL SUPREMO**

Sentencia 113/2018, de 6 de marzo de 2018

Sala de lo Civil

Rec. n.º 2944/2015

SUMARIO:

Contrato de arrendamiento de local. Extinción por jubilación. Contratos anteriores al 9 de mayo de 1985. Extinción del contrato por jubilación. La jubilación parcial del arrendatario con percepción del 50% de la pensión y continuando en la actividad por cuenta propia, según RDL 5/2013, no supone la extinción del contrato de arrendamiento de local por aplicación de la Disposición Transitoria Tercera de la LAU 29/94. El sistema establecido por el legislador para la finalización de estos contratos, celebrados bajo la vigencia de la LAU 1964 y en momento en que los mismos quedaban sujetos a prórroga forzosa, atiende al cese de la necesidad de uso del local por parte del arrendatario. En el caso litigioso se continúa con el ejercicio de la actividad por parte de la arrendataria con amparo en lo previsto en el RDL 5/2013, pese a la percepción de una pensión llamada de «jubilación», la mitad de la pensión que pudiera corresponderle, continúa cotizando a la Seguridad Social, y dispone de compatibilidad con su habitual actividad empresarial, por lo que no cabe entender que se ha producido tal jubilación a los efectos previstos en la LAU 1994.

PRECEPTOS:

Ley 29/1994 (LAU), disp. trans. tercera.

PONENTE:

Don Antonio Salas Carceller.

Magistrados:

Don FRANCISCO MARIN CASTAN
Don JOSE ANTONIO SEIJAS QUINTANA
Don ANTONIO SALAS CARCELLER
Don FRANCISCO JAVIER ARROYO FIESTAS
Don EDUARDO BAENA RUIZ
Don MARIA DE LOS ANGELES PARRA LUCAN

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

Sentencia núm. 113/2018

Fecha de sentencia: 06/03/2018

Tipo de procedimiento: CASACIÓN

Número del procedimiento: 2944/2015

Fallo/Acuerdo:

Fecha de Votación y Fallo: 07/02/2018

Ponente: Excmo. Sr. D. Antonio Salas Carceller

Procedencia: Audiencia Provincial de Valencia (11ª)



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

Transcrito por: MHS

Nota:

CASACIÓN núm.: 2944/2015

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. 113/2018

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 6 de marzo de 2018.

Esta sala ha visto el recurso de casación contra la sentencia dictada en grado de Apelación por la sección 11.ª de la Audiencia Provincial de Valencia, como consecuencia de autos de juicio ordinario n.º 1634/13, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia n.º 11 de Valencia; cuyo recurso fue interpuesto ante la mencionada Audiencia por la representación procesal de doña Lina , representada ante esta sala por la procuradora doña María Dolores Girón Arjonilla, bajo la dirección letrada de don Juan Riera Cabrera; siendo parte recurrida doña Estela , doña Rosa y doña Candelaria , representadas por la procuradora doña Cristina Matud Juristo y bajo la dirección letrada de don José Luis Boronat Calabuig.

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

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.

1.- La representación procesal de doña Estela, doña Rosa y doña Candelaria , interpuso demanda de juicio ordinario contra doña Lina , alegando los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación, y terminó suplicando al Juzgado:

«... dicte sentencia que contenga los siguientes pronunciamientos:



»A) Se declare resuelto el contrato de arrendamiento de local de negocio, ubicado a la izquierda del zaguán del edificio sito en Valencia, C/ DIRECCION000 nº NUM000 , por jubilación de la arrendataria.

»B) Se condene a Dª Lina a estar y pasar por dicho pronunciamiento, condenándole a dejar libre y a disposición de la actora el inmueble arrendado, con apercibimiento de que de no hacerlo se procederá a su desalojo.

» Todo ello con expresa imposición de costas causadas, y las que causen en este procedimiento a la demandada.»

2.- Admitida a trámite la demanda, la representación procesal de la demandada contestó a la misma, oponiendo a las pretensiones deducidas de adverso los hechos y fundamentos de derecho que tuvo por conveniente para concluir solicitando que dicte sentencia por la que:

«...desestimando la demanda, se absuelva a mi representada de todas las pretensiones en ella formuladas, con imposición de las costas a las demandantes.»

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 nº 11 de Valencia, dictó sentencia con fecha 19 de enero de 2015 , cuya parte dispositiva es como sigue:

«Estimo la demanda presentada por Estela , Rosa y Candelaria contra Lina , Declaro resuelto el contrato de arrendamiento que une a las partes sobre el local sito en Valencia C/ DIRECCION000 NUM000 por extinción del arrendamiento vigente por causa de jubilación del arrendatario y Condeno a Lina a que deje el citado local libre y a disposición de la parte actora; sin condena en costas.»

Segundo.

Contra dicha sentencia interpuso recurso de apelación la representación procesal de la actora, y sustanciada la alzada, la sección 11.ª de la Audiencia Provincial de Valencia, dictó sentencia con fecha 22 de julio de 2015 , cuyo Fallo es como sigue:

«PRIMERO.- Se Desestima el recurso de apelación interpuesto por Dª. Lina contra la sentencia dictada el 19 de enero de 2015 por el Juzgado de Primera Instancia nº.11 de los de Valencia en juicio ordinario LEC 1/2000 nº. 1634/2013.

»SEGUNDO.- Se confirma la citada resolución.

»TERCERO.- No se hace expresa condena de las costas de esta alzada.»

Tercero.

La procuradora doña Ana Ballesteros Navarro, en nombre y representación de doña Lina , interpuso recurso de casación por infracción de la Disposición Transitoria Tercera, apartado B, punto 3, de la LAU de 1994 , alegando la existencia de interés casacional por oposición a la jurisprudencia del Tribunal Supremo.

Cuarto.

Por esta sala se dictó auto de fecha 29 de noviembre de 2017 por el que se acordó la admisión de dicho recurso y dar traslado del mismo a la parte recurrida, doña Estela , doña Rosa y doña Candelaria , que se opusieron mediante escrito presentado en su nombre por la procuradora doña Cristina Matud Juristo.

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 7de febrero de 2018, en que ha tenido lugar.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero.



Doña Estela, doña Rosa y doña Candelaria interpusieron demanda contra doña Lina solicitando que se dictara sentencia que, estimando íntegramente la demanda, declarara extinguido el contrato de arrendamiento de local sito en Valencia C/ DIRECCION000 NUM000 , por jubilación de la arrendataria -hoy demandada- en virtud de resolución administrativa de fecha 5 de junio de 2013, la cual ya se había subrogado en la posición de su esposo fallecido, que era arrendatario desde el 5 de agosto de 1982.

Al amparo del RDL 5/2013, la arrendataria se ha acogido a una modalidad de jubilación que le permite, al llegar a la edad correspondiente, compatibilizar la percepción del 50% de la pensión por jubilación con la continuación del trabajo por cuenta propia.

La parte demandada se opuso alegando que precisamente la jubilación flexible, parcial o activa, que es la que se le ha reconocido, no determina la extinción del contrato de arrendamiento pues en dicha modalidad son compatibles la jubilación y continuar con el trabajo hasta ese momento desempeñado, todo ello al amparo de lo previsto en el RDL 5/2013, que contempla una modalidad de jubilación que permite, al llegar a la edad correspondiente, compatibilizar la percepción del 50% de la pensión por jubilación con la continuación del trabajo por cuenta propia..

Seguido el proceso, la sentencia de primera instancia estimó la demanda ejercitada por considerar que al amparo de la DT 3ª LAU 1994 la jubilación del arrendatario determina «ope legis» la extinción del arrendamiento, aunque continúe con su actividad laboral. La demandada recurrió en apelación y la Audiencia Provincial de Valencia (Sección 11.ª) dictó sentencia de fecha 22 de julio de 2015 por la que desestimó el recurso y confirmó la resolución impugnada.

Considera la Audiencia que la jubilación del arrendatario, aunque continúe su actividad con la modalidad de jubilación «activa», determina la extinción del contrato de arrendamiento, de conformidad con las sentencias de esta sala de 8 de junio de 2011 y de 21 de enero de 2013 .

Contra dicha sentencia se interpone por la demandada recurso de casación, el cual fue admitido por auto de 29 de noviembre de 2017 . La parte recurrida se opone a la admisión del recurso, al amparo de lo dispuesto en el artículo 485 LEC , porque considera que la sentencia impugnada no se opone a la doctrina jurisprudencial de esta sala. Pero ello constituye en realidad el fondo de la cuestión planteada y, por tanto, no integra una de las llamadas causas absolutas de inadmisión que son las que únicamente se han de tener en cuenta para declarar el recurso inadmisibles sin entrar a conocer sobre el fondo del mismo.

Segundo.

El recurso de casación aparece fundado, como motivo único, en la infracción de la Disposición Transitoria Tercera, B) 3, de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre , de Arrendamientos Urbanos. Reitera la recurrente que se halla en situación de jubilación activa, al amparo de la Ley 35/2002 y el RDL 5/2013, de 15 de marzo, de medidas para el establecimiento de un sistema de jubilación gradual y flexible, por lo que prosigue con total actividad, percibiendo la mitad de la pensión que pudiera corresponderle, continúa cotizando a la Seguridad Social, y dispone de compatibilidad con su habitual actividad empresarial, por lo que no existe causa legal de extinción del contrato arrendaticio. Cita parte del Preámbulo del RDL 5/2013, en el sentido de que la reforma pretende: «la regulación de la jubilación parcial, de manera que se posibilite la compatibilidad entre el percibo de una pensión de jubilación y el desarrollo de actividades laborales desde el momento en el que se comience a percibir una pensión de dicha naturaleza a cargo del sistema de la Seguridad Social». Afirma que la jurisprudencia de esta sala (sentencias de 11 de junio de 2011 , de 21 de enero y de 17 de septiembre de 2013) se refieren a supuestos de jubilación total en los que sí procede la extinción del contrato, lo que determina que al no darse dicha jubilación total la extinción no proceda.

Tercero.

El recurso ha de ser estimado, rechazando la demanda que pretende la finalización del contrato de arrendamiento en el presente caso. El sistema establecido por el legislador para la finalización de estos contratos, celebrados bajo la vigencia de la LAU 1964 y en momento en que los mismos quedaban sujetos a prórroga forzosa, atiende al cese de la necesidad de uso del local por parte del arrendatario. El Preámbulo de la Ley de 1994 habla de la permanencia del contrato «mientras el arrendatario y su cónyuge vivan y continúen el ejercicio de la actividad que se venga desarrollando en el local».



En este caso se continúa con el ejercicio de la actividad por parte de la arrendataria actual con amparo en lo previsto en el RDL 5/2013, pese a la percepción de una pensión llamada de «jubilación», por lo que no cabe entender que se ha producido tal jubilación a los efectos previstos en la LAU 1994.

En relación con la jubilación del arrendatario, esta sala se ha pronunciado en sentencias de 8 de junio de 2011 y 21 de enero de 2013 , que fijan la siguiente doctrina:

«...A) 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 núm. 1256/20071 establece que: «[.1 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».

Lógicamente tal doctrina se refiere a un momento anterior a la vigencia del RDL 5/2013, por lo que se refería a los supuestos fraudulentos en que, producida una jubilación total, se continuaba con la actividad, lo que desde luego no podía significar beneficio alguno para el arrendatario infractor. Pero precisamente esa doctrina, bajo la situación creada por la nueva norma, significa «a contrario sensu» que, cuando se prolonga legalmente la actividad, no se da la causa de extinción del arrendamiento; extinción que imposibilitaría en la práctica la prolongación de actividad en las mismas condiciones contempladas por el RDL 5/2013.

Cuarto.

De ello se desprende la estimación del recurso sin imposición de costas (artículos 394 y 398 LEC) y con devolución del depósito constituido. Procede imponer a las demandantes las costas causadas en primera instancia por aplicación de dichas normas.

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 la demandada doña Lina contra la sentencia dictada por la Audiencia Provincial de Valencia (Sección 11.ª) con fecha 22 de julio de 2015 en el Rollo de Apelación n.º 158/2015 .

2.º- Casar la sentencia recurrida.

3.º- Desestimar la demanda con imposición a las demandantes de las costas causadas en la primera instancia.

4.º- No hacer imposición de las costas causadas por el presente recurso, con devolución a la recurrente 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.

El contenido de la presente resolución respeta fielmente el suministrado de forma oficial por el Centro de Documentación Judicial (CENDOJ). La Editorial CEF, respetando lo anterior, introduce sus propios marcadores, traza vínculos a otros documentos y hace agregaciones análogas percibiéndose con claridad que estos elementos no forman parte de la información original remitida por el CENDOJ.