

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

Referencia: NCJ063769

TRIBUNAL SUPREMO

Sentencia 34/2019, de 17 de enero de 2019

Sala de lo Civil

Rec. n.º 3362/2015

SUMARIO:**Arrendamiento de local de negocio. Arrendamiento celebrado con anterioridad al 9 de mayo de 1985.**

Subrogación. Régimen transitorio. El arrendatario era el demandado en el momento de la entrada en vigor de la nueva Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU) de 1994 y, en consecuencia, la norma transitoria Tercera. B.3. párrafo primero de esta norma se aplica a éste y no al arrendatario inicial. Esta norma contempla solamente las subrogaciones posteriores a la entrada en vigor de la nueva Ley, prescindiendo de las que se hayan podido producir antes de este momento, según la legislación entonces vigente. El alquiler puede extenderse a toda la vida del arrendatario y, en su caso, a la del cónyuge que se subroge o a un máximo de 20 años desde la entrada en vigor de la LAU de 1994, si ésta se produce a favor de un descendiente.

Tratándose de un arrendatario que es persona física y de un arrendamiento concertado con anterioridad a 9 de mayo de 1985, por tanto en un momento en que la contratación se producía con sujeción a una prórroga irrenunciable en los términos del Texto Refundido de la LAU de 1964, la aplicación de la Disposición Transitoria Tercera de la LAU de 1994 impone que el arrendatario -que lo sea en el momento de entrada en vigor de la nueva Ley, sea el inicial o el subrogado- continúa siéndolo a su voluntad. Además, en estos casos, tendrá derecho a prórroga, en los términos establecidos por la ley bajo cuya vigencia se contrató, hasta su jubilación o fallecimiento.

PRECEPTOS:

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

PONENTE:*Don Antonio Salas Carceller.*

Magistrados:

Don FRANCISCO MARIN CASTAN
Don ANTONIO SALAS CARCELLER
Don FRANCISCO JAVIER ARROYO FIESTAS
Don MARIA DE LOS ANGELES PARRA LUCAN

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

Sentencia núm. 34/2019

Fecha de sentencia: 17/01/2019

Tipo de procedimiento: CASACIÓN

Número del procedimiento: 3362/2015

Fallo/Acuerdo:

Fecha de Votación y Fallo: 08/01/2019



Ponente: Excmo. Sr. D. Antonio Salas Carceller

Procedencia: Audiencia Provincial de Badajoz (3ª)

Letrado de la Administración de Justicia: Ilmo. Sr. D. Luis Ignacio Sánchez Guiu

Transcrito por: MHS

Nota:

CASACIÓN núm.: 3362/2015

Ponente: Excmo. Sr. D. Antonio Salas Carceller

Letrado de la Administración de Justicia: Ilmo. Sr. D. Luis Ignacio Sánchez Guiu

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

Sentencia núm. 34/2019

Excmos. Sres. y Excma. Sra.

D. Francisco Marin Castan, presidente

D. Antonio Salas Carceller

D. Francisco Javier Arroyo Fiestas

D.ª M.ª Angeles Parra Lucan

En Madrid, a 17 de enero de 2019.

Esta sala ha visto el recurso de casación contra la sentencia dictada en grado de Apelación por la sección 3.ª de la Audiencia Provincial de Badajoz, como consecuencia de autos de juicio verbal de desahucio n.º 216/2015 seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia n.º 2 de Mérida; cuyo recurso fue interpuesto ante la mencionada Audiencia por la representación procesal de don Luis Antonio, representado ante esta sala por el procurador de los Tribunales don Juan Luis García Luengo, bajo la dirección letrada de don Francisco Moreno; siendo parte recurrida don Juan Ignacio, representado por el Procurador de los Tribunales don José Núñez Armendariz, bajo la dirección letrada de don José Navas Mañas.

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

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.

1.- La representación procesal de don Juan Ignacio, interpuso demanda de juicio verbal contra don Luis Antonio, alegando los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación, terminó suplicando al Juzgado se dictara sentencia por la que estimando íntegramente la demanda:

"se declare resuelto el contrato de arrendamiento existente sobre el local de negocio propiedad del actor, sito en la plaza de España, número 9, por expiración del plazo legal y en consecuencia deberá decretarse el



desahucio del demandado de dicho inmueble, condenándole a dejar libre, vacío y expedito el local arrendado poniéndolo a disposición del demandante con el apercibimiento expreso de lanzamiento si no lo desalojare en el plazo que el Juzgado señale y todo ello con expresa imposición de costas al demandado."

1.-2.- Admitida a trámite la demanda, se convocó a las partes a juicio verbal. La parte actora se ratificó en la demanda y la parte demandada se opuso solicitando la desestimación de la misma con imposición de las costas al actor.

1.-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 2 de Mérida, dictó sentencia con fecha 15 de mayo de 2015, cuya parte dispositiva es como sigue:

"Que desestimando la demanda interpuesta por D. Juan Ignacio contra D. Luis Antonio debo absolver y absuelvo al demandado de las pretensiones deducidas en su contra.

"Todo ello con expresa imposición de costas a la parte actora."

Segundo.

Contra dicha sentencia interpuso recurso de apelación la representación procesal de la actora y, sustanciada la alzada, la sección 3.ª de la Audiencia Provincial de Mérida, dictó sentencia con fecha 30 de septiembre de 2015, cuyo Fallo es como sigue:

"ESTIMANDO el RECURSO DE APELACIÓN interpuesto por el procurador don Juan Luis Riesco Martínez, en nombre y representación de don Juan Ignacio, contra la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia núm. 2 de Mérida, en fecha día 15 de mayo de 2015, en los autos de Juicio Verbal número 216/2015, REVOCAMOS dicha resolución, y ESTIMANDO LA DEMANDA formulada por el procurador don Juan Luis Riesco Martínez, en nombre y representación de don Juan Ignacio, contra don Luis Antonio se declara resuelto el contrato de arrendamiento existente sobre el local de negocio, sito en la Plaza de España, número 9, por expiración del plazo legal, y en consecuencia, se decreta el desahucio del demandado de dicho inmueble, condenándole a dejarlo libre, vacío y expedito, poniéndolo a disposición del actor, con el apercibimiento expreso de lanzamiento, si no lo desalojare en el plazo que le señale el Juzgado, y con imposición de las costas de la primera instancia al demandado.

"No procede imponer las costas de esta alzada a ninguno de los litigantes."

Tercero.

El procurador don Juan Luis García Luengo, en nombre y representación de don Luis Antonio, interpuso recurso de casación por interés casacional fundado en los siguientes motivos:

1.- Por infracción de la Disposición Transitoria Tercera A).1 y B).2 y 3 de la Ley 29/1994, de Arrendamientos Urbanos, con cita de jurisprudencia de esta sala.

2.- Por infracción de doctrina jurisprudencial en relación con el motivo anterior.

3.- Por vulneración del artículo 2.3 del Código Civil.

Cuarto.

Por esta Sala se dictó auto de fecha 3 de octubre de 2018 por el que se acordó la admisión del recurso y dar traslado del mismo a la parte recurrida, que se opuso a su estimación mediante escrito presentado en su nombre por el procurador don José Joaquín Núñez Armendáriz.

Quinto.

No habiéndolo solicitado las partes ni considerándolo preciso el tribunal, se acordó resolver el recurso sin celebración de vista, señalándose para votación y fallo el día 8 de enero de 2019.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero.

Don Juan Ignacio interpuso demanda contra don Luis Antonio en relación con el contrato de arrendamiento celebrado en el año 1951 entre el demandante -como arrendador- y el abuelo del demandado -como arrendatario- sobre un local de negocio sito en la Plaza de España n.º 9 de Mérida. Según la demanda, al fallecer el inicial arrendatario -abuelo del demandado- el 9 de agosto de 1962, le sucedió en el contrato su esposa, doña Esperanza, la cual falleció el 8 de diciembre de 1980, subrogándose entonces su hijo don Fermín (padre del demandado) hasta su fallecimiento, que se produjo el 26 de febrero de 1981, habiendo continuado en el arrendamiento el hijo de este último y actual demandado don Luis Antonio.

En el presente proceso, el arrendador ejercita la acción de desahucio por expiración del plazo de veinte años previsto en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, para los arrendamientos de local celebrados con anterioridad al 9 de mayo de 1985.

Habiéndose opuesto el demandado, el Juzgado de Primera Instancia nº 2 de Mérida dictó sentencia de fecha 15 de mayo de 2015, que fue desestimatoria de la demanda. Razona en el sentido de que

"cuando entró en vigor la LAU 29/1994, el demandado ya era arrendatario por subrogación desde la muerte de su padre en el año 1981 [...] siendo indiferente que fuera arrendatario primigenio o por subrogación del original o por una cadena de subrogaciones, el arrendamiento se extingue sólo por jubilación o fallecimiento del demandado, pues las limitaciones previstas para el caso de existir transmisiones o subrogaciones anteriores (las del art. 60 del TR de la LAU) sólo entraría en juego si se trata de un supuesto de subrogación del hoy demandado. Del mismo modo, las limitaciones temporales (20 años desde la entrada en vigor de la LAU) solo son aplicables si se trata de subrogación de un descendiente del arrendatario en defecto del cónyuge supérstite o tras la muerte o jubilación de éste".

Recurrió en apelación el demandante y la Audiencia Provincial de Badajoz (Sección 3.ª) dictó sentencia de fecha 30 de septiembre de 2015 por la que estimó el recurso de apelación y la demanda, declarando la extinción del contrato de arrendamiento y ordenando el desalojo del local. La Audiencia llega a dicha solución tras equiparar los efectos de la subrogación producida con anterioridad a la entrada en vigor de la LAU 1994 -en este caso en fecha 26 de febrero de 1981- con la que pudiera producirse con posterioridad a dicha entrada en vigor.

Frente a dicha sentencia recurre en casación la parte demandada.

Segundo.

El primero de los motivos se interpone al amparo del ordinal 3.º del artículo 477.2 LEC y se fundamenta en la infracción de la Disposición Transitoria Tercera A).1 y B).2 y 3 de la Ley 29/1994, de Arrendamientos Urbanos, con cita de jurisprudencia de esta sala.

La parte recurrida se ha opuesto a la admisión del recurso, en general, y de este motivo, en particular, afirmando que la parte recurrente no justifica el interés casacional que alega - vulneración de doctrina jurisprudencial- lo que determina la inadmisibilidad del recurso.

No obstante, citando la parte la norma que considera infringida de modo congruente con el desarrollo del motivo y mencionando la jurisprudencia de esta sala que más relación guarda con el asunto en la fecha en que se redacta el recurso (en este caso el 27 de octubre de 2015), cabe no sólo la aplicación de la doctrina reflejada en sentencias posteriores a la interposición -que resulta obligada- sino incluso que, en su caso, la parte recurrente se refiera a un interés casacional consistente en una eventual modificación jurisprudencial, pretensión sobre la que la sala puede pronunciarse sobre si considera oportuno revisar su propia jurisprudencia. Lo que no corresponde a esta sala -por ser contrario a la naturaleza del recurso extraordinario- es resolver sobre un planteamiento distinto al efectuado por la parte recurrente, acudiendo a un eventual interés casacional que no se menciona por dicha parte pues ello podría generar indefensión para la recurrida.

En este caso la Audiencia ha efectuado una interpretación de la Disposición Transitoria Tercera de la LAU 1994 que no se corresponde con la que esta sala viene manteniendo en sus sentencias más recientes. La doctrina que cabe extraer de ellas es que, tratándose de arrendatario persona física y de arrendamiento concertado con anterioridad a 9 de mayo de 1985, por tanto en un momento en que la contratación se producía con sujeción a una prórroga irrenunciable en los términos del TR 1964, la aplicación de la Disposición Transitoria 3ª LAU 1994 impone que el arrendatario -que lo sea en el momento de entrada en vigor de la nueva Ley, sea el inicial o el subrogado- continúa siéndolo a su voluntad, con derecho a prórroga, en los términos establecidos por la ley bajo cuya vigencia se contrató, hasta su jubilación o fallecimiento.

Por ello el motivo ha de ser estimado siguiendo la doctrina reiterada de esta sala contenida en la sentencia núm. 46/2018, de 30 enero (seguida por otras como las 439/2018, de 12 julio, y 440/2018, de 26 de junio), 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). (...) 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".

La estimación del motivo comporta que haya lugar a casar la sentencia recurrida confirmando la dictada en primera instancia, sin necesidad de examinar el resto de los motivos que integran el recurso.

Tercero.

Dicha estimación comporta que no se formule condena sobre las costas causadas por el mismo y que proceda la restitución del depósito constituido. Tampoco se hace especial pronunciamiento sobre las costas causadas por la apelación, dado que se resuelve ahora con apoyo en una doctrina jurisprudencial posterior al momento de la formulación de dicho recurso por la parte demandante lo que podía generar las dudas de derecho que justifican la inaplicación del principio del vencimiento objetivo en materia de costas (artículos 394 y 398 LEC).

Vistos los artículos citados y demás de aplicación.

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 representación procesal de don Luis Antonio contra la sentencia dictada por la Audiencia Provincial Badajoz (Sección 3.ª) en Rollo de Apelación n.º 264/2015, con fecha 30 de septiembre de 2015.

2.º- Casar la sentencia recurrida.

3.º- Confirmar la sentencia dictada en primera instancia.

4.º- No hacer especial declaración sobre costas causadas en la apelación y por el presente recurso, con devolución a la parte recurrente del depósito constituido para su interposición.

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.