

## BASE DE DATOS DE Norma DEF.-

Referencia: NCJ065054

### TRIBUNAL SUPREMO

Sentencia 520/2020, de 13 de octubre de 2020

Sala de lo Civil

Rec. n.º 4695/2017

### SUMARIO:

**Arrendamientos urbanos. Local de negocio. Jubilación activa del arrendatario. Extinción: no procede.** El presente litigio tiene origen en una demanda por la que se solicita la extinción del contrato de arrendamiento de local de negocio que vinculaba a las partes, por jubilación de la arrendataria. Esta pretensión fue estimada en la instancia. En el recurso de casación, la arrendataria alega como infringido el Real Decreto Ley 5/2013 de 15 de marzo, de medidas para el establecimiento de un sistema de jubilación gradual y flexible, el cual no ha alcanzado aún los cinco años de vigencia, pues la sentencia recurrida entiende que la jubilación activa no excluye la aplicación de la Disposición Transitoria 3ª LAU 1994. La sala recuerda la jurisprudencia anterior a la vigencia del RDL 5/2013, según la cual «en aplicación de la referida Disposición Transitoria, 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. 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». Esta doctrina se refiere 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. En este sentido de nada serviría al arrendatario acceder a una jubilación parcial, al amparo de una norma que le permite continuar en ejercicio de la actividad con determinadas condiciones, cuando ello significaría la extinción del contrato de arrendamiento sobre el local en que se ejerce la actividad. En consecuencia, se estima el recurso de casación del arrendatario.

### PRECEPTOS:

Ley 1/2000 (LEC), art. 477.2.3.º

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

RDL 5/2013 (de medidas para favorecer la continuidad de la vida laboral de los trabajadores de mayor edad y promover el envejecimiento activo), art. 3.

### PONENTE:

*Don Antonio Salas Carceller.*

## TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

Sentencia núm. 520/2020

Fecha de sentencia: 13/10/2020

Tipo de procedimiento: CASACIÓN

Número del procedimiento: 4695/2017



Fallo/Acuerdo:

Fecha de Votación y Fallo: 30/09/2020

Ponente: Excmo. Sr. D. Antonio Salas Carceller

Procedencia: AUD.PROVINCIAL DE NAVARRA SECCION N. 3

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

Transcrito por: MAJ

Nota:

CASACIÓN núm.: 4695/2017

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

Excmos. Sres. y Excma. Sra.

D. Francisco Marín Castán, presidente  
D. Antonio Salas Carceller  
D. Francisco Javier Arroyo Fiestas  
D. Eduardo Baena Ruiz  
D.ª M.ª Ángeles Parra Lucán  
D. José Luis Seoane Spiegelberg

En Madrid, a 13 de octubre de 2020.

Esta sala ha visto el recurso de casación interpuesto contra la sentencia dictada en grado de apelación por la sección tercera de la Audiencia Provincial de Navarra, como consecuencia de autos de juicio ordinario sobre extinción de contrato de arrendamiento n.º 163/2015, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 2 de Tudela, cuyo recurso fue interpuesto ante la mencionada Audiencia por la representación procesal de D.ª Susana representada ante esta sala por D.ª Ana Lázaro Gogorza procuradora de los Tribunales, bajo la dirección letrada de D. Jorge Zardoya Santos; siendo parte recurrida la mercantil Barral y Asociados S.A. representada por la procuradora D.ª Beatriz Ruano Casanova, bajo la dirección letrada de D. Francisco Jaime Arregui Cantone.

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

## ANTECEDENTES DE HECHO

### Primero.

1.- La representación procesal de la mercantil Barral y Asociados S.A., interpuso demanda de juicio ordinario sobre extinción de contrato de arrendamiento, contra D.ª Susana y alegando los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación, terminó suplicando al juzgado dictase sentencia por la que:



"1. Se declare extinguido el contrato de arrendamiento al que se refieren los documentos 2 y 3 de nuestra demanda en el que la mercantil "Barral y Asociados S.A." (por adquisición de la propiedad del local) tenía cedido en arrendamiento a D.ª Susana el local de planta baja número 10 de la calle Avda. de Zaragoza de esta ciudad.

"2. Se condene a D.ª Susana a abandonar y a dejar libre y expedito y a disposición de la propietaria el local objeto del litigio, de forma inmediata.

"3. Se condene a la demandada al pago de las costas todas de este juicio".

1.2.- La representación procesal de D.ª Susana contestó a la demanda suplicando al juzgado dictase sentencia por la que se acuerde:

"1. La desestimación íntegra de la demanda.

"2. La condena en costas a la parte demandante"

1.3.- Previo 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 e Instrucción n.º 2 de Tudela, dictó sentencia con fecha 9 de marzo de 2016, cuya parte dispositiva es como sigue:

"Se estima íntegramente la demanda formulada por la representación procesal de Barral Asociados S.A. contra Dña. Susana, declarando la extinción del contrato de arrendamiento existente entre las partes cuyo objeto es el local bajo situado en el n.º 10 de la Avenida de Zaragoza de Tudela y condenando a la demandada a dejar dicho local libre, expedito y a disposición de la propietaria del local de forma inmediata.

"Se impone a la parte demandada las costas procesales".

### **Segundo.**

Contra dicha sentencia interpuso recurso de apelación la representación procesal de D.ª Susana y, sustanciada la alzada, la sección 3.ª de la Audiencia Provincial de Navarra, dictó sentencia con fecha 4 de septiembre de 2017, cuyo fallo es como sigue:

"Estimar en parte el recurso de apelación interpuesto por el procurador Sr. Arregui Salinas en representación de Doña Susana, parte demandada, contra la sentencia de 9 de marzo de 2016 del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 2 de Tudela en el procedimiento de juicio ordinario, autos n.º 163/15, revocando la imposición de las costas de la instancia a la demandada, acordando en su lugar no hacer imposición de las mismas a ninguna de las partes.

"No haciendo imposición a ninguna de las partes de las costas de apelación."

### **Tercero.**

El procurador don Pedro Luis Arregui Salinas, en nombre y representación de doña Susana, interpuso recurso de casación por interés casacional fundado, como motivo único, en la infracción del Real Decreto Ley 5/2013 de 15 de marzo, relacionado con la Disposición Transitoria 3ª LAU 1994.

### **Cuarto.**

Se dictó auto de fecha 27 de mayo de 2020 por el que se acordó la admisión del recurso, así como dar traslado del mismo a la parte recurrida Barral y Asociados S.A., que se opuso al mismo mediante escrito presentado en su nombre por la procuradora doña Beatriz Ruano Casanova.

### **Quinto.**

No habiendo solicitado vista las partes, se señaló para votación y fallo el día 30 de septiembre de 2020, en que ha tenido lugar en forma telemática con uso de los medios habilitados por el Ministerio de Justicia.



## FUNDAMENTOS DE DERECHO

### Primero.

Por la entidad Barral y Asociados S.A. se formuló demanda de juicio ordinario contra doña Susana, solicitando que se declarara extinguido el contrato de arrendamiento de local de negocio que vinculaba a las partes, por jubilación de la arrendataria.

La parte demandada se opuso a la demanda y, seguido el proceso, el Juzgado de primera Instancia dictó sentencia estimatoria de la demanda. Recurrió en apelación la demandada y la Audiencia Provincial estimó únicamente el recurso a efectos de no hacer especial imposición de costas de la primera instancia. Confirma la desestimación de la demanda porque considera que quien accede a la modalidad de jubilación activa es considerado jubilado a todos los efectos ( RDL 5/2013 art. 3) y, al ser de carácter voluntario esta modalidad de jubilación, supondría dejar a la decisión del arrendatario autónomo la aplicación de la causa de extinción. Añade que la interpretación y aplicación de esta regulación laboral y administrativa (RDL 5/2013) no es de la competencia de la jurisdicción civil.

Frente a dicha sentencia se ha interpuesto por la demandada recurso de casación.

### Segundo.

El recurso se formula al amparo del artículo 477.2.3º LEC, por interés casacional, y alega como infringido -en su motivo único- el Real Decreto Ley 5/2013 de 15 de marzo, de medidas para el establecimiento de un sistema de jubilación gradual y flexible, el cual no ha alcanzado aún los cinco años de vigencia, pues la sentencia recurrida entiende que la jubilación activa no excluye la aplicación de la Disposición Transitoria 3ª LAU 1994.

La oposición de la parte recurrida, mediante la alegación de causas de inadmisibilidad, no debe prosperar ya que aunque se cita como infringida una norma administrativa (RDL 5/2013) -por sí insuficiente para fundar un motivo de casación ante la jurisdicción civil- que determina el interés casacional por tener una vigencia inferior a cinco años, hay que tener en cuenta que dicha norma viene a integrar el concepto de "jubilación" a que se refiere la Disposición Transitoria 3ª de la LAU 1994, como decisiva para la extinción de un grupo de contratos de arrendamiento de local de negocio, entre los que se encuentra el celebrado entre las partes.

Además, la resolución del recurso por interés casacional comporta que este tribunal haya de tener en cuenta la existencia de una doctrina sentada sobre la materia en resoluciones posteriores a la fecha de interposición del recurso, como sucede en este caso.

Esta sala, en sentencia núm. 113/2018, de 6 de marzo, cita la jurisprudencia anterior a la vigencia del RDL 5/2013 (sentencias de 8 de junio de 2011 y 21 de enero de 2013), según la cual "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. 1256/2007) 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"...".

Se refería dicha doctrina -como razona la sentencia núm. 113/2018- 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.

En este sentido de nada serviría al arrendatario acceder a una jubilación parcial, al amparo de una norma que le permite continuar en ejercicio de la actividad con determinadas condiciones, cuando ello significaría la extinción del contrato de arrendamiento sobre el local en que se ejerce la actividad.



### Tercero.

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 la entidad demandante las costas causadas en primera instancia por aplicación de dichas normas, sin especial declaración sobre las causadas en apelación.

### 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 Susana contra la sentencia dictada por la Audiencia Provincial de Navarra (Sección 3ª), con fecha 4 de septiembre de 2017, en el Rollo de Apelación n.º 393/2016 .

2.º- Casar la sentencia recurrida.

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

4.º- No hacer imposición de las costas causadas por el presente recurso y en la segunda instancia, con devolución a la parte recurrente del depósito constituido.

5.º- 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.