

Roj: STS 143/2013
Id Cendoj: 28079110012013100012
Órgano: Tribunal Supremo. Sala de lo Civil
Sede: Madrid
Sección: 1
Nº de Recurso: 48/2010
Nº de Resolución: 11/2013
Procedimiento: Casación
Ponente: JUAN ANTONIO XIOL RIOS
Tipo de Resolución: Sentencia

SENTENCIA

En la Villa de Madrid, a veintiuno de Enero de dos mil trece.

Visto por la Sala Primera del Tribunal Supremo, integrada por los magistrados al margen indicados, el recurso de casación que con el n.º 48/2010 ante la misma pende de resolución, interpuesto por la representación procesal de D.ª Constanza y D.ª Milagrosa, subrogadas en la posición del recurrente fallecido D. Paulino, aquí representadas por el procurador D. Jesús Aguilar España, contra la sentencia de fecha 18 de septiembre de 2009, dictada en grado de apelación, rollo n.º 1112/2009, por la Audiencia Provincial de Ciudad Real, Sección 1.ª, dimanante de procedimiento de juicio ordinario n.º 296/2008, seguido ante el Juzgado de Primera Instancia n.º 1 de Alcázar de San Juan. Habiendo comparecido en calidad de parte recurrida la procuradora D.ª Nuria Ramírez Navarro, en nombre y representación de D.ª Blanca y de D.ª Margarita.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- El Juzgado de Primera Instancia n.º 1 de Alcázar de San Juan dictó sentencia de 18 de marzo de 2009 en el juicio ordinario n.º 296/2008, cuyo fallo dice:

«Fallo.

»Estimando totalmente la demanda interpuesta por el procurador D. Maximiano Sánchez Sánchez en nombre y representación de Blanca y Margarita contra D. Paulino, debo de declarar extinguido el contrato de arrendamiento de fecha 22.02.1971, relativo al inmueble sito en la calle Doctor Bonardell, 32, de Alcázar de San Juan, condenando al demandado a dejar libre y expedito dicho local a favor de la demandante bajo apercibimiento de lanzamiento si no fuera desalojado en el plazo legal y al abono de las costas devengadas en el procedimiento.»

SEGUNDO.- La sentencia contiene los siguientes fundamentos de Derecho:

«Primero.- La parte actora ejercita una acción de extinción del contrato de arrendamiento del local de negocio sito en la calle Bonardell n.º 32 de la localidad de Alcázar de San Juan, por jubilación del arrendatario, en virtud de lo dispuesto en la Disposición Transitoria B) de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994.

La parte demandada se opone a tal pretensión con la excepción de falta de legitimación activa de las demandantes por no ser las arrendatarias del local en cuestión, y al fondo del asunto alegando que el demandado continúa al frente del negocio.

»Segundo.- El demandado fundamenta la excepción de falta de legitimación pasiva, argumentando que las demandantes no son las arrendadoras del local de negocio.

De la documental obrante en autos consistente en la copia de la escritura pública de la aprobación de las operaciones particionales del local en cuestión, ha quedado suficientemente acreditado que D.ª Francisca, madre de las demandantes es la propietaria del local objeto del presente pleito, viuda de D. Genaro, quien concertó como arrendador del local el contrato de arrendamiento con el demandado, con independencia del posible error en la numeración del local. D.ª Francisca, persona de edad avanzada, otorgó poder especial a favor de las hijas, en todo lo referente al inmueble en el que se sitúa el local de negocio, como acredita el documento n.º 2 de la demanda. Además el propio demandante no albergaba dudas de que la propietaria del local de negocio explotado por él era D.ª Margarita, madre de las demandantes, toda vez, que era ella a

quien abonaba el arrendamiento, como acreditan los recibos de pago aportados a la causa, asumiendo de facto que tras la muerte de su marido se había convertido en la arrendadora del local. De manera que la excepción planteada debe de ser desestimada.

»Tercero.- El sustrato fáctico del presente procedimiento se centra en determinar si procede o no la extinción del contrato de arrendamiento por concurrir la causa prevista en la letra B) de la Disposición Transitoria 3.^a de la Ley de Arrendamientos Urbanos : la jubilación del demandado.

El oficio remitido por la Dirección Provincial del Instituto Nacional de la Seguridad Social certifica que el demandado, D. Paulino , se encuentra en situación de jubilación, percibiendo pensión de jubilación. Quedando así probada su jubilación, por más que quiera sostener que continúa en la explotación del negocio.

La sentencia de la Audiencia Provincial de Murcia de 20.06.01 , basándose en la necesidad de poner límite a la duración de las prórrogas obligatorias, restableciendo la temporalidad de la relación arrendaticia, como recoge la Exposición de Motivos de la Ley de Arrendamientos de 1994 señala: "Partiendo de ello consideramos que el criterio interpretativo aplicable es el de equiparar la jubilación a la percepción de la pensión que dicha declaración administrativa comporta, pues de contrario, quedaría a la unilateral disposición de la parte esta causa extintiva, en cuanto que dependería de su exclusiva de disponer cuando se va a apartar de su actividad, dejando prácticamente vacía y sin contenido esta causa de extinción... en lo referente a las relaciones arrendaticias tras la promulgación de la nueva LAU, cuando la persona física hubiera sido declarada jubilada por el organismo administrativo competente, incurre en causa de extinción del contrato, salvo que se produzca alguna de las subrogaciones que la ley autoriza."

En el presente supuesto la decisión de jubilarse la adoptó libremente el demandado como trabajador autónomo, de manera que aunque continúe siendo el titular de la explotación del negocio, se encuentra en situación de jubilación, y sin que se haya producido alguno de los supuestos de subrogación previstos por el legislador, que podrían eludir la extinción por causa de jubilación, por lo que debe de declararse extinguido el contrato de arrendamiento concertado sobre el local de negocio sito en el n.º 34 de la calle Doctor Bonardell de la localidad de Alcázar de San Juan.

»Cuarto. Habiéndose estimado en su totalidad la pretensión de la parte actora procede condenar en costas a la parte demandada conforme a lo dispuesto en el art. 394.1 de la LECv.»

TERCERO.- La Sección 1.^a de la Audiencia Provincial de Ciudad Real dictó sentencia de 18 de septiembre de 2009, en el rollo de apelación n.º 1112/2009 cuyo fallo dice:

«Fallamos.

»Que desestimando el recurso de apelación interpuesto por la representación procesal de D. Paulino , contra la sentencia de fecha 18 de marzo de 2009 , dictada por la Sra. Juez del Juzgado de 1.^a Instancia n.º 1 de Alcázar de San Juan, recaída en autos de procedimiento ordinario n.º 296/08, debemos confirmar y confirmamos íntegramente dicha resolución, con imposición expresa a la parte apelante de las costas causadas en esta alzada.»

CUARTO.- La sentencia contiene los siguientes fundamentos de Derecho:

«Primero.- Las demandantes, hijas de la propietaria del local y con poder especial de la misma, dedujeron en su día acción de resolución de contrato de arrendamiento de local de negocio, al amparo de la Disposición Transitoria Tercera de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 29/1994, por jubilación del arrendatario. La demanda es estimada en la instancia y frente a dicha sentencia interpone el demandado recurso de apelación.

Cuestiona en primer lugar la legitimación de las demandantes, y en consecuencia expone las razones de discrepancia con los razonamientos de la sentencia impugnada desestimatorios de dicha excepción. Incide en que comparecen en nombre propio, no estando constituida la relación jurídica procesal.

En cuanto al fondo, entiende concurre error en la valoración de la prueba, ya que a su juicio, la jubilación del arrendatario no debe operar matemáticamente como causa de resolución del contrato. Aduce que la situación de jubilación con causa en la incapacidad por enfermedad del arrendatario era conocida por las demandantes, siendo la motivación de la demanda, rescindir el contrato por motivos meramente inmobiliarios, lo cual a su juicio es producto total del abuso del derecho. La situación anterior y posterior a la jubilación es igual, pues sigue siendo titular de la actividad. En apoyo de su tesis invoca la sentencia de la AP de Madrid Sección 13.^a de ocho de octubre de dos mil ocho .

»Segundo.- En lo que respecta a la aducida falta de legitimación activa del recurso no puede prosperar, toda vez que los razonamientos de la sentencia de instancia resultan inadecuados, ya que la propietaria del inmueble otorgó poder especial a favor de sus hijas en lo relativo a dicho inmueble, alcanzando el apoderamiento a la elección de letrados y otorgamiento de poder. Señala el demandante que ejercitan la acción en su propio nombre y no en virtud del poder otorgado por su madre, cuestión que ha de resolverse advirtiendo que si bien en el encabezamiento de la demanda figuran los nombres de ambas hermanas, en todo el cuerpo de la demanda se señala la propiedad de la madre y el otorgamiento de poder debido a su avanzada edad, acompañando el mismo con la demanda. En modo alguno pues se abstrae u omite el ejercicio de la acción en virtud del apoderamiento otorgado.

En cuanto a la titularidad del inmueble queda constatada la propiedad de la madre poderdante, quien incluso firma los recibos de pago de la renta. Ciertamente que el contrato de arrendamiento lo firmó como arrendador su cónyuge, ya fallecido, en 1971 y sobre inmueble de titularidad privativa de su esposa (Escritura de operaciones particionales cuya fotocopia obra unida a autos y es presentada acompañando la demanda).

»Tercero.- En lo que respecta al fondo de la resolución que se impugna, defiende el demandado, de modo genérico, que el hecho de que el arrendatario se encuentre en situación de jubilación no implica la extinción automática, pues este concepto incardinado en la DT de la Ley, ha de entenderse como la jubilación o cese real en la actividad negocial, lo cual pudiera no producirse pese a la situación de jubilación conforme a la normativa de Seguridad Social. En apoyo de su tesis transcribe los fundamentos jurídicos de una sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid, Secc. 13 de 8 de octubre de dos mil ocho .

Resulta irregular y contradictorio estar en situación de jubilación (no parcial) y el ejercicio del trabajo, ya que la prestación se concede por dicho cese voluntario de la actividad laboral en este caso del trabajador autónomo y cuando se cumplen los requisitos necesarios para su concesión. Si se continúa al frente del establecimiento en las condiciones esenciales del desarrollo de la actividad productiva o de dirección, ya que no concurre, en este caso, el presupuesto básico que da lugar a la jubilación -el cese de la actividad laboral al llegar a una determinada edad- e implicaría una situación de simulación orientada al percibo de prestaciones no debidas que no puede ser amparada por el ordenamiento jurídico.

Si es posible, y de hecho ha sido admitido por los tribunales del orden social, el mantenimiento de la mera titularidad formal del negocio, situación no declarada incompatible con el percibo de la prestación de vejez, a los meros efectos de mantenimiento de tal titularidad, pago de impuestos, etc.

La primera cuestión que se plantea, pues, reside en si la situación de jubilación como causa de extinción del contrato de arrendamiento ha de interpretarse de forma que, pese al cese de la actividad productiva y directiva y percibo de la prestación de Seguridad Social con declaración de la situación de jubilación a tales efectos, no se produce cuando se mantiene la titularidad formal del negocio. Y en este sentido disiente esta Audiencia del planteamiento que opone el demandado, en tanto en cuanto, la situación de jubilación es causa de extinción del contrato, y basta probar la misma para que proceda la aplicación de la DT 3.^a, y ello atendido a la literalidad del precepto.

Por ello en la sentencia de esta Audiencia y Sección, de diecinueve de octubre de dos mil, si bien la cuestión objeto de controversia residía en aquel litigio en la forma y tiempo de la notificación de la subrogación, se afirmaba igualmente que la situación de jubilación produce la causa de extinción del contrato de arrendamiento prevista en la DT 3 de la LAU de 24 de noviembre de 1994.

Se señala igualmente en el escrito de recurso que se vio abocado a la situación de jubilación a consecuencia de una incapacidad laboral permanente, alegaciones con las que pretende desvirtuar los razonamientos que inciden en la voluntariedad de la situación para el trabajador autónomo, pero que a la par contradicen la posibilidad de mantenimiento real y efectivo del arrendatario al frente del negocio (Si por motivo de grave enfermedad no está capacitado para trabajar como trabajador autónomo al frente de su negocio valorado objetivamente por el INSS -documentación que en su día no se opuso ni se aportó en todo caso-).

La prueba que se aporta para acreditar dicho mantenimiento de la titularidad y actividad negocial por el arrendatario son las declaraciones del IVA y pago fraccionado del IRPF extendidas a su nombre y el propio reconocimiento que se realiza en la demanda de que esta persona continúa ejerciendo su labor al frente del negocio de bar-restaurante, extremo que incide en el mantenimiento de titularidad formal del negocio pese a la jubilación.

Reiterando, en todo caso, lo expuesto con anterioridad, en cuanto que la situación de jubilación, que en este caso se da, constituya causa de extinción del contrato de arrendamiento. Cumple la prueba de la

procedencia de la causa la constancia de dicha situación, resultando incompatible la condición de jubilado con la de arrendatario, dándose los presupuestos de aplicación de la mencionada disposición transitoria.

»Cuarto.- Incide el apelante, en todo caso, que dicho negocio es su vida y la de sus hijas, y que el ejercicio de la demanda es consecuencia de un abuso de derecho, cuando las propias demandantes conocían la situación, estando jubilado desde el año dos mil dos y se realiza únicamente a los fines de liberar el local para realizar transacción inmobiliaria. Abuso del derecho no opuesto expresamente en la demanda, tratándose de una cuestión nueva.

Si bien dicha razón ya justificaría la desestimación de las alegaciones, hemos de considerar igualmente que, pese a lo alegado, las demandantes no han reconocido tal conocimiento o el de su madre, pues siquiera se practicó interrogatorio en el acto del juicio, no presentándose prueba alguna de la fecha en la que las demandantes pudieron conocer dicha situación real de jubilación. El arrendador, máxime cuando el trabajador autónomo puede no jubilarse pese a tener avanzada edad, no tiene por qué conocer la situación de jubilación sino se le comunica, ni la tiene que presuponer siquiera por visitar al mismo estando enfermo. No existe ningún dato que avale que el conocimiento de la situación lo sea desde el año dos mil dos y el demandado no ha utilizado medios de prueba hábiles, como pudiera ser la testifical, para acreditar el conocimiento que aduce y en el que fundamenta el ejercicio tardío y abusivo de la acción, y en suma el conocimiento y consentimiento de dicha situación irregular de mantenimiento del negocio y arrendamiento pese a la jubilación.

»Quinto.- Son de imponer las costas del presente recurso al recurrente, al verse desestimadas sus pretensiones (art. 394 y 398 de la LEC).»

QUINTO.- En el escrito de interposición del recurso de casación presentado por la representación procesal de D.^a Constanza y D.^a Milagrosa , subrogadas en la posición del recurrente fallecido D. Paulino , se formula el siguiente motivo de casación:

Motivo primero y único: «Recurso de casación al amparo del artículo 477.2.3.º de la LEC , por infracción de la Disposición Transitoria 3.ª de la LAU de 1994 , por existencia de interés casacional en su modalidad de jurisprudencia contradictoria de Audiencias Provinciales».

Se funda, en síntesis, en lo siguiente:

La parte recurrente mantiene que la jubilación del arrendatario no es causa, sin más, de la extinción del contrato de arrendamiento si se acredita que el arrendatario continúa con la actividad empresarial desarrollada en el local comercial objeto de arrendamiento. En apoyo de su pretensión cita las sentencias de la Audiencia Provincial de Madrid, Sección 13.ª, de 8 de octubre de 2008 y 7 de septiembre de 1998 . Contrapuestas a estas enumera las sentencias de la Audiencia Provincial de Barcelona, Sección 13.ª, de 2 de septiembre y 29 de octubre de 2002 , las cuales acogen idéntico criterio al sostenido por la sentencia recurrida, en el sentido de entender que la jubilación del arrendatario es causa directa de extinción del contrato de arrendamiento independientemente de que aquel continúe al frente de la actividad empresarial o comercial.

SEXTO.- Por auto de 14 de septiembre de 2010 se acordó admitir el recurso de casación.

SÉPTIMO.- En el escrito de oposición al recurso de casación presentado, la representación procesal de D.^a Blanca y de D.^a Margarita se formulan en síntesis, las siguientes alegaciones:

1. Que la Disposición Transitoria Tercera de la LAU de 1994 resulta aplicable a los contratos de arrendamiento celebrados antes del 9 de mayo de 1985 y que estaban en situación de prórroga forzosa al entrar en vigor de la LAU de 1994 y establece como causa de extinción del contrato de arrendamiento la jubilación del arrendatario salvo que el cónyuge o un descendiente se subrogue en la posición del arrendatario.

2. Que en el supuesto de autos ha quedado probado que D. Paulino firmó un contrato de arrendamiento de local de negocio en 1971 y que su jubilación se produjo el 1 de octubre de 2002, sin que por otro lado se produjese subrogación alguna, por lo que, en aplicación de la Disposición Transitoria Tercera de la LAU de 1994 , concurre la causa de extinción del contrato de arrendamiento litigioso.

OCTAVO.- Para la deliberación y fallo del recurso se fijó el día 9 de enero de 2013, en que tuvo lugar.

NOVENO.- En los fundamentos de esta resolución se han utilizado las siguientes siglas jurídicas:

CE, Constitución Española.

FJ, fundamento jurídico.

RC, recurso de casación.

LEC, Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.

LAU, Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994.

STS, sentencia del Tribunal Supremo (Sala Primera, si no se indica otra cosa).

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. Juan Antonio Xiol Rios, que expresa el parecer de la Sala.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- *Resumen de antecedentes.*

1. La parte demandante ejercitó acción de extinción del contrato de arrendamiento del local de negocio por jubilación del arrendatario en virtud de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Tercera de la LAU de 1994 .

2. La parte demandada alegó falta de legitimación activa de la parte demandante por no ser las arrendadoras del local de negocio y en cuanto al fondo del asunto se opuso a la pretensión ejercitada al entender que el demandado, arrendatario del local de negocio, continuaba al frente del negocio.

3. La sentencia de primera instancia estimó íntegramente la demanda. Concluyó, en síntesis, que el demandado se había jubilado voluntariamente como trabajador autónomo de manera que, aunque continuase siendo el titular de la explotación del negocio, en aplicación de la Disposición Transitoria Tercera de la LAU de 1994 procedía la extinción del contrato de arrendamiento.

4. La sentencia de segunda instancia desestimó el recurso de apelación y confirmó la sentencia recurrida. Entendió, en resumen, que en aplicación de la Disposición Transitoria Tercera de la LAU de 1994 la jubilación del arrendatario es causa de extinción del contrato de forma que basta con acreditar la misma para que el contrato quede extinguido al resultar incompatible la condición de jubilado con la de arrendatario.

5. La parte demandada preparó e interpuso recurso de casación al amparo del artículo 477.2.3.º LEC 2000 por existencia de interés casacional por jurisprudencia contradictoria de Audiencias Provinciales, con infracción de la Disposición Transitoria Tercera de la LAU de 1994 .

SEGUNDO.- *Enunciación del motivo primero y único del recurso de casación.*

Motivo primero y único: «Recurso de casación al amparo del artículo 477.2.3.º de la LEC , por infracción de la Disposición Transitoria Tercera de la LAU de 1994 , por existencia de interés casacional en su modalidad de jurisprudencia contradictoria de Audiencias Provinciales».

Se funda, en síntesis, en lo siguiente:

La parte recurrente mantiene que la jubilación del arrendatario no es causa, sin más, de la extinción del contrato de arrendamiento si se acredita que el arrendatario continúa con la actividad empresarial desarrollada en el local comercial objeto de arrendamiento. En apoyo de su pretensión cita las sentencias de la Audiencia Provincial de Madrid, Sección 13.ª, de 8 de octubre de 2008 y 7 de septiembre de 1998 . Contrapuestas a estas enumera las sentencias de la Audiencia Provincial de Barcelona, Sección 13.ª, de 2 de septiembre de 2002 y 29 de octubre de 2002 , las cuales acogen idéntico criterio al sostenido por la sentencia recurrida, en el sentido de entender que la jubilación del arrendatario es causa directa de extinción del contrato de arrendamiento independientemente de que aquel continúe al frente de la actividad empresarial o comercial.

El motivo debe ser desestimado.

TERCERO.- *La jubilación del arrendatario como causa de extinción del contrato de arrendamiento. Aplicación de la Disposición Transitoria Tercera de la LAU de 1994 .*

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 n.º 1256/2007] establece que: «[...] 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».



B) Atendida la doctrina jurisprudencial expuesta el motivo aducido por la parte recurrente ha de decaer ya que, superada por esta la jurisprudencia contradictoria de Audiencias Provinciales existente en materia de extinción del contrato de arrendamiento por jubilación del arrendatario, la sentencia objeto de impugnación en el presente recurso de casación resulta plenamente acorde con la jurisprudencia de esta Sala al declarar la extinción del contrato de arrendamiento por la jubilación acreditada en el proceso del arrendatario, Sr. Paulino , con independencia de que el mismo continúe o no al frente de la actividad comercial desarrollada en el local objeto del contrato.

CUARTO.- Desestimación del recurso de casación y costas.

No estimándose fundado el recurso, procede su desestimación, con imposición de costas a la parte recurrente, por aplicación del artículo 398 LEC en relación con el artículo 394 LEC .

Por lo expuesto, en nombre del Rey y por la autoridad conferida por el pueblo español.

FALLAMOS

1. Declaramos no haber lugar al recurso de casación interpuesto por la representación procesal de procesal D.^a Milagrosa y D.^a Constanza contra la sentencia de 18 de septiembre de 2009 dictada por la Sección 1.^a de la Audiencia Provincial de Ciudad Real en el rollo de apelación n.º 1112/2009 , cuyo fallo dice:

«Fallamos.

»Que desestimando el recurso de apelación interpuesto por la representación procesal de D. Paulino , contra la sentencia de fecha 18 de marzo de 2009 , dictada por la Sra. Juez del Juzgado de 1.^a Instancia n.º 1 de Alcázar de San Juan, recaída en autos de procedimiento ordinario n.º 296/08, debemos confirmar y confirmamos íntegramente dicha resolución, con imposición expresa a la parte apelante de las costas causadas en esta alzada.»

2. No ha lugar a casar por el motivo formulado la sentencia recurrida, que resulta confirmada con este alcance.

3. Se imponen las costas de este recurso a la parte recurrente.

Así por esta nuestra sentencia, que se insertará en la COLECCIÓN LEGISLATIVA pasándose al efecto las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos Juan Antonio Xiol Rios. Jose Ramon Ferrandiz Gabriel. Antonio Salas Carceller Ignacio Sancho Gargallo. Rafael Gimeno-Bayon Cobos. Rubricado. PUBLICACIÓN.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el EXCMO. SR. D. Juan Antonio Xiol Rios, Ponente que ha sido en el trámite de los presentes autos, estando celebrando Audiencia Pública la Sala Primera del Tribunal Supremo, en el día de hoy; de lo que como Secretario de la misma, certifico.