



Roj: **STS 937/2023 - ECLI:ES:TS:2023:937**

Id Cendoj: **28079110012023100221**

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

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **13/02/2023**

Nº de Recurso: **9880/2021**

Nº de Resolución: **218/2023**

Procedimiento: **Recurso de casación**

Ponente: **FRANCISCO JAVIER ARROYO FIESTAS**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **SAP VI 949/2021,**
ATS 4414/2022,
STS 937/2023,
AATS 16601/2023

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

Sentencia núm. 218/2023

Fecha de sentencia: 13/02/2023

Tipo de procedimiento: CASACIÓN

Número del procedimiento: 9880/2021

Fallo/Acuerdo:

Fecha de Votación y Fallo: 07/02/2023

Ponente: Excmo. Sr. D. Francisco Javier Arroyo Fiestas

Procedencia: Audiencia Provincial de Álava, Sección 1.ª

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

Transcrito por: L.C.S.

Nota:

CASACIÓN núm.: 9880/2021

Ponente: Excmo. Sr. D. Francisco Javier Arroyo Fiestas

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

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

Sentencia núm. 218/2023

Excmos. Sres. y Excma. Sra.

D. Francisco Marín Castán, presidente

D. Francisco Javier Arroyo Fiestas

D.ª M.ª Ángeles Parra Lucán

D. José Luis Seoane Spiegelberg

En Madrid, a 13 de febrero de 2023.

Esta Sala ha visto el recurso de casación interpuesto contra la sentencia de fecha 22 de septiembre de 2021, dictada en recurso de apelación 791/2021, de la Sección 1.ª de la Audiencia Provincial de Álava, dimanante de autos de juicio ordinario 162/2020, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Amurrio; recurso interpuesto ante la citada Audiencia por Dña. Rosalia , representada en las instancias por el procurador D. Federico de Miguel Alonso, bajo la dirección letrada de D. Roberto Masa Silva, compareciendo ante este tribunal en su nombre y representación la procuradora Dña. Silvia Casielles Morán en calidad de recurrente y en calidad de recurrido se persona Dña. Valentina , representada por la procuradora Dña. Lucía Agulla Lanza, bajo la dirección letrada de Dña. Elvira Martínez Serrano.

Ha sido ponente el Excmo. Sr. D. Francisco Javier Arroyo Fiestas.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- *Tramitación en primera instancia.*

1.- Dña. Valentina , representada por la procuradora Dña. Alicia Arrizabalaga Iturmendi y bajo la dirección letrada de Dña. Elvira Martínez Serrano, interpuso demanda de juicio verbal, en ejercicio de acción de desahucio por expiración de plazo, que correspondió al Juzgado de Primera Instancia e Instrucción núm. 1 de Amurrio, incoándose juicio verbal 162/2020; demanda interpuesta contra Dña. Rosalia y D. Valeriano , en la que alegando los hechos y fundamentos de derecho considerados aplicables, concluía suplicando al juzgado:

"Dicte sentencia estimatoria por la que:

"1) Declare resuelto el contrato de arrendamiento suscrito el 13 de abril de 1988 al haber expirado su plazo legal de duración.

"2) Condene al demandado a desalojar la finca y ponerla a disposición del actor con apercibimiento de lanzamiento.

"3) Imponga las costas al demandado".

2.- Admitida a trámite la demanda, compareció la demandada Dña. Rosalia , representada por el procurador D. Federico de Miguel Alonso y bajo la dirección letrada de D. Roberto Masa Silva, y contestó a la misma oponiendo los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación y terminó suplicando al juzgado:

"Se dicte sentencia por la que se desestime íntegramente la demanda interpuesta por Dña. Valentina frente a mi representada, con expresa imposición de las costas del procedimiento a la demandante".

3.- Por diligencia de ordenación de 2 de noviembre de 2020, se declaró en rebeldía al demandado D. Valeriano al haber transcurrido el plazo para contestar a la demanda sin que compareciera en las actuaciones.

4.- Previos los trámites procesales correspondientes y práctica de la prueba propuesta por las partes y admitida, en el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Amurrio se dictó sentencia 29/2021, de 16 de abril, cuya parte dispositiva es como sigue:

"Fallo. Desestimo la demanda interpuesta por el/la procurador/a don/doña Alicia Arrizabalaga Iturmendi, en nombre y representación de don/doña Valentina , contra don/doña Rosalia , representado/a por el/la procurador/a don/doña Federico de Miguel Alonso, y don/doña Valeriano , en situación de rebeldía procesal y en consecuencia absuelvo a la parte demandada de todos los pedimentos dirigidos frente a ella en la demanda.

"Se imponen las costas causadas en esta instancia a la parte actora".

SEGUNDO.- *Tramitación en segunda instancia.*

1.- La sentencia de primera instancia fue recurrida en apelación por la procuradora Dña. Alicia Arrizabalaga Iturmendi, representante procesal de la demandante Dña. Valentina .

2.- El recurso de apelación correspondió a la Sección 1.ª de la Audiencia Provincial de Álava, recurso de apelación 791/2021, donde se dictó sentencia 744/2021, de 22 de septiembre, cuya parte dispositiva es como sigue:

"Fallamos:

"Que, estimando el recurso interpuesto por la procuradora señora Arrizabalaga Iturmendi, en nombre y representación de Dña. Valentina , contra la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia núm. 1

de los de Amurrio el 19 de abril de 2021 en los autos de juicio verbal de desahucio por extinción de plazo núm. 162/2020, debemos revocar, y revocamos, dicha resolución, dictando una nueva sentencia por la que estimamos la demanda, declaramos resuelto el contrato de arrendamiento suscrito el 13 de abril de 1988, condenamos a la parte demandada a poner a disposición de la actora el inmueble arrendado, apercibiéndoles de las consecuencias de no hacerlo, y les condenamos al pago de las costas procesales de las dos instancias.

"Dese el destino legal constituido para recurrir".

Y posteriormente se dictó auto de aclaración con fecha 26 de octubre de 2021 cuya parte dispositiva indica:

"Se corrige, únicamente, el error material observado en el fallo de la sentencia dictada en este recurso, debiéndose estar al pronunciamiento sobre las costas que se recoge en el fundamento cuarto de la misma. En ese sentido, queda corregido".

Y se dictó otro auto con fecha 29 de octubre de 2021, denegando una aclaración posterior al auto de 26 de octubre de 2021 solicitada por la procuradora Sra. Arrizabalaga.

TERCERO.- Interposición y sustanciación del recurso de casación ante la Sala 1.ª del Tribunal Supremo.

1.- Por Dña. Rosalia se interpuso recurso de casación basado en los siguientes motivos:

Motivo primero y único.- Por infracción, en concepto de aplicación indebida, de la disposición transitoria tercera de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre de Arrendamientos Urbanos y de la jurisprudencia del Tribunal Supremo en cuanto a la interpretación de la meritada disposición transitoria tercera de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos urbanos, y es por todo ello por lo que existe interés casacional.

2.- Recibidas las actuaciones en esta Sala de lo Civil del Tribunal Supremo, comparecieron las partes reseñadas en el encabezamiento de esta sentencia y practicadas las diligencias necesarias para la sustanciación del recurso, por auto, de fecha 23 de marzo de 2022, se acordó admitir el recurso interpuesto y dar traslado a la parte recurrida personada para que formalizara su oposición en el plazo de veinte días.

3.- Admitido el recurso y evacuado el traslado conferido la procuradora Dña. Lucía Agulla Lanza, en nombre y representación de Dña. Valentina, presentó escrito de oposición al mismo.

4.- No habiéndose solicitado por todas las partes la celebración de vista pública se señaló para votación y fallo el día 27 de septiembre de 2022, fecha en la que se suspendió por estar relacionado con cuestiones planteadas en el recurso 7292/2021, señalado para conocimiento de pleno de la Sala, en espera de la resolución que en este recayera y se ha vuelto a señalar para el día 14 de diciembre de 2022, suspendiéndose el día 13 de diciembre por licencia urgente del magistrado ponente, señalándose nuevamente para votación y fallo el día 7 de febrero de 2023 en que tuvo lugar.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Antecedentes.

La actora, Dña. Valentina, como propietaria del local, formuló demanda de desahucio por expiración del plazo frente a D. Valeriano, luego declarado en rebeldía, y Dña. Rosalia en la que solicitaba que se declarase la resolución del contrato de traspaso del local de negocio propiedad de la actora, celebrado entre los codemandados y D. Desiderio, el 13 de abril de 1988, al haber expirado el plazo legal de duración, condenando a la demandada a desalojar la finca y ponerla a disposición de la actora. Alegaba que a la luz de la disposición transitoria 3.ª de la LAU 1994, la duración del contrato de traspaso había expirado el 24 de noviembre de 2019, es decir, una vez alcanzado el plazo de 20 años de duración desde la publicación de la LAU más otros 5 años de prórroga forzosa o, en su defecto el 1 de enero de 2020, si se aplican los plazos de 20 años más 5 desde la entrada en vigor de la LAU, atendiendo a la disposición transitoria 3.ª del citado texto legal.

La codemandada Dña. Rosalia alegó que el contrato que suscribió dicha parte fue un traspaso que en él se incluía nueva renta y se acordó que se aplicaría la revisión pactada en el contrato de arrendamiento de 7 de enero de 1981 y que, en todo lo demás, se regiría la relación por este último contrato. De ahí que tal contrato se deba extinguir con la jubilación o fallecimiento de Dña. Rosalia.

En primera instancia se desestimó la demanda. Consideró probado que la actora celebró contrato de arrendamiento de local de negocio de su propiedad en fecha 1 de julio de 1978 con D. Florentino; con posterioridad D. Florentino cedió los derechos de arrendamiento sobre el local a su hijo D. Desiderio y este a su vez suscribió con la actora el 7 de enero de 1981 contrato de arrendamiento sobre el mismo local y en último lugar, D. Desiderio celebró contrato de traspaso del citado local con los actuales demandados el 13 de abril de 1988. Partiendo de la fecha en que se concertó el contrato de traspaso del referido local y teniendo en cuenta

la disposición transitoria 3.ª LAU 1994 y la doctrina de la Sala contenida en SSTs 439 y 440, de 12 de julio de 2018, considera que al ser los codemandados los arrendatarios en el momento de la entrada en vigor de la LAU 1994, lo continuarán siendo hasta su jubilación o fallecimiento, por lo que el plazo de duración no ha expirado.

Recurrida en apelación por la actora, la sentencia de la Audiencia Provincial estima el recurso y con él la demanda. Parte de que el contrato de traspaso por el que la actora cedió su derechos a los codemandados se firmó el 7 de enero de 1981, en vigor la LAU 1964 y por tanto, si el traspaso se efectuó con anterioridad a los 10 años previos a la entrada en vigor de la LAU 1994, el supuesto encaja en una de las excepciones contempladas en la disposición transitoria 3.ª de la ley y por tanto la interpretación de la sentencia recurrida no es correcta.

Recorre en casación la demandada, al amparo del art. 477.2.3.º LEC que articula en un motivo en el que alega la infracción por aplicación indebida de la disposición transitoria 3.ª LAU 1994 y la existencia de interés casacional por oposición a la jurisprudencia de esta Sala citando al efecto las SSTs 74/2020, de 4 de febrero, 34/2019, de 17 de enero, 344/2020, de 23 de junio, 46/2018, de 30 de enero, 439/2019, de 12 de julio y 440/2018, de 12 de julio, sobre la interpretación de la disposición transitoria tercera LAU 1994, de las que extrae 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 Texto Refundido 1964, la aplicación de la disposición transitoria 3.ª 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 en los términos establecidos por la ley bajo cuya vigencia se contrató hasta su jubilación o fallecimiento.

Alega que la sentencia recurrida hace una interpretación errónea de la jurisprudencia de la Sala ya que cuando dice que el traspaso se efectuó en los 10 años anteriores a la entrada en vigor de la LAU 1994 obvia que tal párrafo solo se aplica en caso de que proceda el traspaso a su vez en fecha posterior a la entrada en vigor de la LAU 1994, pero como tal extremo no se produce y el arrendatario sigue siendo la misma persona, que no ha procedido a llevar a cabo ningún traspaso posterior, no se aplica la excepción sino la regla general, y por tanto, el arrendamiento continuará hasta la jubilación o fallecimiento del arrendatario.

SEGUNDO.- *Motivo único.*

Por infracción, en concepto de aplicación indebida, de la disposición transitoria tercera de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre de Arrendamientos Urbanos y de la jurisprudencia del Tribunal Supremo en cuanto a la interpretación de la meritada disposición transitoria tercera de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos urbanos, y es por todo ello por lo que existe interés casacional.

TERCERO.- *Decisión de la sala.*

Se estima el motivo.

Sobre el problema ahora suscitado acerca de la interpretación de la norma transitoria de la LAU 1994, la Sala ha mantenido que 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 (disposición transitoria tercera, B.3, párrafo primero). Cuando la disposición transitoria tercera se refiere al arrendatario hace alusión al que lo sea a la entrada en vigor de la LAU de 1994, con independencia de que sea el originario arrendatario o el que hubiera ocupado su posición contractual por traspaso (sentencia 279/2022, de 31 de marzo, entre otras).

La disposición transitoria tercera respeta los derechos adquiridos que traen causa del originario arrendatario (sentencia de pleno 669/2022, de 14 de octubre, que ratifica la doctrina de la sala).

En el presente caso el contrato de arrendamiento data de 1981, por lo tanto anterior al 9 de mayo de 1985, del que trae causa el arrendatario actual, por traspaso efectuado en 1988.

Ante lo expuesto, debemos estimar el recurso de casación, dado que la interpretación que efectúa la Audiencia Provincial es contraria a la doctrina jurisprudencial, expresada por todas en sentencia 669/2022, de 14 de octubre, y asumiendo la instancia, confirmamos íntegramente la sentencia de 16 de abril de 2021 (procedimiento de juicio ordinario 162/2020) del Juzgado de Primera Instancia núm. 1 de Amurrio, por la que se desestima la demanda.

CUARTO.- *Costas y depósito.*

Estimado el recurso de casación, no ha lugar a la imposición de costas (art. 398.2 LEC) y procede devolver a la parte recurrente el depósito constituido para la casación.

Se imponen a la demandante las costas de primera y segunda instancia (arts. 394 y 398 LEC).



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 Dña. Rosalia , contra sentencia de fecha 22 de septiembre de 2021, de la Sección 1.ª de la Audiencia Provincial de Álava (apelación 791/2021).

2.º- Casar la sentencia recurrida y asumiendo la instancia, confirmamos íntegramente la sentencia de 16 de abril de 2021 (procedimiento ordinario 162/2020) del Juzgado de Primera Instancia núm. 1 de Amurrio, por la que se desestima la demanda.

3.º- No hay imposición de costas del recurso de casación, y devuélvase la devolución del depósito constituido al recurrente.

5.º- Se imponen a la demandante las costas de primera y segunda instancia.

Líbrese al mencionado tribunal la certificación correspondiente, con devolución de los autos y del rollo de apelación.

Notifíquese esta resolución a las partes e insértese en la colección legislativa.

Así se acuerda y firma.