



Roj: **STS 5171/2025 - ECLI:ES:TS:2025:5171**

Id Cendoj: **28079110012025101615**

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

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **06/11/2025**

Nº de Recurso: **4984/2020**

Nº de Resolución: **1587/2025**

Procedimiento: **Recurso de casación**

Ponente: **ANTONIO GARCIA MARTINEZ**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **SAP S 341/2020,**
STS 5171/2025

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

Sentencia núm. 1.587/2025

Fecha de sentencia: 06/11/2025

Tipo de procedimiento: CASACIÓN

Número del procedimiento: 4984/2020

Fallo/Acuerdo:

Fecha de Votación y Fallo: 28/10/2025

Ponente: Excmo. Sr. D. Antonio García Martínez

Procedencia: Audiencia Provincial de Cantabria. Sección Segunda.

Letrado de la Administración de Justicia: Ilmo. Sr. D. Fernando Javier Navalón Romero

Transcrito por: EMGG

Nota:

CASACIÓN núm.: 4984/2020

Ponente: Excmo. Sr. D. Antonio García Martínez

Letrado de la Administración de Justicia: Ilmo. Sr. D. Fernando Javier Navalón Romero

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

Sentencia núm. 1587/2025

Excmas. Sras. y Excmos. Sres.

D.^a M.^a Ángeles Parra Lucán

D. José Luis Seoane Spiegelberg

D. Antonio García Martínez

D. Manuel Almenar Belenguer

D.^a Raquel Blázquez Martín

En Madrid, a 6 de noviembre de 2025.

Esta Sala ha visto el recurso de casación interpuesto por D. Ildefonso y D.^a Remedios, representados por el procurador D. Vicente Ruigómez Muriedas, bajo la dirección letrada de D. Ignacio Arana Paul, contra la sentencia n.º 287/2020, dictada el 19 de mayo de 2020 por la Sección Segunda de la Audiencia Provincial de Cantabria, en el rollo de apelación n.º 718/2019, dimanante de los autos de procedimiento ordinario n.º 333/2018, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia n.º 3 de Castro Urdiales.

Ha sido parte recurrida, D.^a Adela, D.^a Candida y D. Francisco, representados por la procuradora D.^a Silvia Malagón Loyo, bajo la dirección letrada de D. Rafael de la Gándara Porres.

Ha sido ponente el Excmo. Sr. D. Antonio García Martínez.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. *Tramitación en primera instancia*

1.El 19 de septiembre de 2018, la procuradora D.^a Carmen Aldaz Antia, en nombre y representación de D.^a Adela, D.^a Candida y D. Francisco, interpuso una demanda de juicio ordinario de resolución contractual de contrato de arriendo de finca urbana para uso distinto de vivienda frente al arrendatario D. Ildefonso y su esposa D.^a Remedios, en la que solicitaba que, previos los trámites procesales correspondientes, se dictara sentencia por la que estimando íntegramente la demanda se acordara:

«[...] La resolución del contrato de arrendamiento identificado en el presente escrito de demanda, y con referencia al local titularidad de mis mandantes D.^a Adela, D.^a Candida y D. Francisco, sito en la localidad de Castro Urdiales, en la DIRECCION000, finca registral NUM000, y arrendado a los demandados, D. Ildefonso y esposa, D.^a Remedios, con expresa imposición de costas.»

2.La demanda fue turnada al Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 3 de Castro Urdiales y se registró como Procedimiento Ordinario (Arrendamientos -249.1.6) n.º 333/2018. Admitida a trámite por decreto de 5 de octubre de 2018, se emplazó a la parte demandada para que compareciera en autos y la contestara, lo que hizo en tiempo y forma el procurador D. Tomás Garro García de la Torre en nombre y representación de D. Ildefonso y D.^a Remedios, mediante escrito en el formulaba oposición y solicitaba que se dictara sentencia que desestimara íntegramente la demanda interpuesta de contrario, con expresa imposición de las costas a la parte demandante.

3.Tras seguirse los trámites correspondientes el juez del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 3 de Castro Urdiales dictó la sentencia n.º 62/2019, de 11 de junio de 2019, con la siguiente parte dispositiva:

«Desestimo totalmente la demanda formulada por la representación procesal de D.^a Adela, D.^a Candida y D. Francisco contra D. Ildefonso y D.^a Remedios. En consecuencia:

»1.- ABSUELVO a los demandados de las pretensiones de la demanda.

»2.- CONDENO a la parte demandante a pagar las costas procesales.

»Notifíquese esta resolución a las partes, con la advertencia de que no es firme y de que contra la misma puede interponerse ante este órgano judicial RECURSO DE APELACIÓN en el plazo de los veinte días hábiles siguientes al de su notificación.»

SEGUNDO. *Tramitación en segunda instancia*

1.La sentencia de primera instancia fue recurrida en apelación por la representación procesal de los demandantes y la representación de D. Ildefonso y Remedios presentó escrito en el que formulaba su oposición al recurso de apelación interpuesto y solicitaba que se confirmara íntegramente la sentencia de instancia, con imposición de las costas a la parte apelante.

2.La resolución del recurso de apelación correspondió a la Sección Segunda de la Audiencia Provincial de Cantabria, que lo tramitó con el número de rollo 718/2019 y, tras seguirse los trámites correspondientes, dictó la sentencia n.º 287/2020, de 19 de mayo de 2020, con la siguiente parte dispositiva:

«FALLAMOS:

»Que estimando el recurso de apelación interpuesto por Doña Adela, Doña Candida y Don Francisco contra la sentencia de referencia debemos revocar y revocamos la misma y en su lugar con estimación de la demanda debemos declarar y declaramos resuelto el contrato de arrendamiento de urbano de 20 de diciembre de 1985

que tiene por objeto el local o lonja sito en el DIRECCION000 de Castro Urdiales todo ello con imposición a los demandados de las costas de la instancia y sin especial imposición de las de esta alzada.»

TERCERO. *Interposición y tramitación del recurso de casación*

1.La representación de Ildefonso y D.^a Remedios interpuso recurso de casación, al amparo de lo establecido en el apartado 3.º del art. 477.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

1.1. Fundamenta la presentación del recurso en tres motivos que introduce en su escrito con los siguientes encabezamientos:

«[...]Primer motivo. La Sentencia recurrida infringe el artículo 1255 del Código Civil y resuelve en contradicción a la doctrina Jurisprudencial del Tribunal Supremo relativa al mismo.»

«[...]Segundo motivo. La Sentencia recurrida infringe el artículo 1281 del Código Civil y resuelve en contradicción a la doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo relativa al mismo al haberse efectuado una interpretación contractual ilógica, arbitraria y contraria a la ley.»

«[...]Tercer motivo. La Sentencia recurrida infringe DT Primera 2. de la LAU de 1994 en relación con el artículo 1566 del Código Civil indebidamente aplicado y resuelve en contradicción a la doctrina Jurisprudencial del Tribunal Supremo.»

Recibidas las actuaciones en esta sala y personadas las partes, por providencia de 26 de octubre de 2022 se les puso de manifiesto las posibles causas de inadmisión del recurso a fin de que en el plazo de cinco días presentaran las alegaciones que estimaran pertinentes, lo que hicieron en tiempo y forma. Vistas las alegaciones presentadas mediante auto de 8 de febrero de 2023 se acordó admitir el recurso de casación interpuesto y dar traslado a la parte recurrida para que formalizara su oposición por escrito en el plazo de veinte días. Por diligencia de ordenación de 16 de mayo de 2023 se tuvo por precluido el plazo para la presentación del escrito de oposición.

3.Por providencia de 8 de septiembre de 2025 se nombró ponente al que lo es en este trámite y se acordó resolver el recurso sin celebración de vista pública, señalándose para la votación y fallo el día 28 de octubre de 2025, en que ha tenido lugar.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. *Resumen de antecedentes*

1.La sentencia dictada en primera instancia desestimó la demanda de resolución de contrato de arrendamiento -concertado el 20 de diciembre de 1985- interpuesta por D.^a Adela , D.^a Candida y D. Francisco contra D. Ildefonso y D.^a Remedios .

El Juzgado de Primera Instancia consideró aplicable, en cuanto a la duración del contrato, el apartado 5 de la D.T.3.ª de la LAU de 1994, y, en cuanto al resto, la LAU de 1994, y por tanto sus artículos 32 y 35. Sin embargo, entendió que no se había infringido lo dispuesto en el art. 32, ya que «las previsiones establecidas en [...] él] solo serían aplicables al caso en que lo que se subarrendara o cediera por el arrendatario fuera el local en el que se encuentra instalado el negocio que es, en definitiva, lo que se arrendó en el contrato de 20/12/85, pero no operan cuando el arrendatario del local, y en virtud de la autorización que le otorgó el arrendador, procede a celebrar un nuevo contrato de arrendamiento de industria con un tercero», que era, en definitiva, lo que había hecho el arrendatario D. Ildefonso en los contratos celebrados con D.^a Celia y D. Gustavo y D. Teofilo -el 21 de noviembre de 2014-, por una parte, y con D.^a Rocío -el 31 de julio de 2015-, por otra.

Estos, según la sentencia, «no suponen en modo alguno la cesión o el subarriendo del local arrendado para lo que, por lo demás, estaría autorizado el demandado [...], sino sendos contratos de arrendamiento de industria, en los que el demandado D. Ildefonso actúa como arrendador sin perder su condición de arrendatario del local, derivado del contrato de 20/12/85.».

2.Los demandantes interpusieron un recurso de apelación y la Audiencia Provincial lo estimó, por lo que revocó la sentencia dictada en primera instancia y estimó la demanda, declarando resuelto el contrato de arrendamiento.

La Audiencia Provincial considera, como el juzgado, que el contrato se rige, en lo relativo a su duración, por la D.T.3.ª de la LAU de 1994, y que, en las cuestiones distintas de su duración, se rige por la LAU de 1994, conforme a lo dispuesto en su D.T. 1.ª. Sin embargo, discrepa del juzgado en cuanto a la concurrencia de la causa de resolución, que sí aprecia al considerar que no se ha cumplido el requisito de la notificación fehaciente del art. 32.4 de la LAU. La Audiencia Provincial razona lo siguiente:

«Se afirma en la resolución recurrida que el contrato de 31 de julio de 2015 suscrito entre el hoy demandado Don Ildefonso y Doña Rocío [...] no es un contrato de arrendamiento urbano sino un contrato de arrendamiento de industria. Cierto es que la doctrina jurisprudencial ha proclamado que los arriendos de locales para negocio se diferencian de los de industria en que, respecto a los primeros, lo que se cede es el elemento inmobiliario, en cambio, en los segundos, el objeto contractual está determinado por una doble composición integradora; por un lado, el local, como soporte material; y, por otro, el negocio o empresa instalada y que se desarrolla en el mismo, con los elementos necesarios para su explotación, que conforman un todo patrimonial autónomo, pero lo que resulta incuestionable es que también en el arrendamiento de industria se cede un local, en este supuesto el arrendado por los actores a los demandados y que tal cesión, aun cuando se integre en una unidad patrimonial a otros efectos, se rige entre los aquí litigantes por la relación arrendaticia urbana que la regula, la LAU, sin que quepa oponer que los demandados han suscrito con terceros otro contrato pues al mismo resultan ajenos los actores.

»En consecuencia, no habiéndose efectuado la cesión o el subarriendo en la forma prevista en el vigente texto arrendaticio concurre la causa de resolución invocada en la demanda, art. 35 LAU (el arrendador podrá resolver de pleno derecho el contrato por la cesión o subarriendo del local incumpliendo lo dispuesto en el artículo 32) procediendo su estimación.».

3. Los demandados han interpuesto un recurso de casación, que ha sido admitido, y los demandantes no han presentado escrito de oposición.

SEGUNDO. Planteamiento del recurso. Decisión de la Sala

1. Planteamiento. El recurso de casación se basa en tres motivos en los que se alega la infracción de los arts. 1255 y 1281 del CC -motivos primero y segundo, respectivamente- y de la D.T. 1.^a de la LAU de 1994 en relación con el art. 1566 del CC -motivo tercero-, así como la vulneración de la doctrina jurisprudencial recogida en las SSTs de 19 de octubre de 1991 y 19 de septiembre de 1997 -motivo primero-, 3 de febrero y 5 de marzo de 2020 -motivo segundo- y 20 de septiembre de 1991, 17 de noviembre de 2011 y 16 de octubre de 2013 -motivo tercero-.

En los motivos, que van a ser analizados conjuntamente, puesto que su finalidad es la misma, demostrar el error de la sentencia al apreciar la existencia de causa de resolución por infracción de lo dispuesto en el art. 32.4 de la LAU de 1994, los recurrentes alegan: (i) que el contrato de arrendamiento que les vincula con los recurridos no se rige por la LAU de 1994; (ii) que el contrato que suscribió el Sr. Ildefonso con la Sra. Rocío fue un arrendamiento de industria en cuyo objeto no quedaba incluido el local de los recurrentes; y (iii) en cualquier caso, que la cláusula I) del contrato concertado con los recurridos les autoriza expresamente para subarrendar el local arrendado.

2. Decisión de la Sala: desestimación del recurso. El recurso se desestima por lo que se expone a continuación.

i) El contrato de arrendamiento entre los recurrentes y los recurridos se celebró el 20 de diciembre de 1985 por un plazo de duración de diez años, «prorrogables facultativamente para el arrendatario y obligatoriamente para los arrendadores». La LAU de 1994 entró en vigor el 1 de enero de 1995. Por tanto, el criterio de las sentencias de instancia, que aplican al contrato litigioso la D.T. 3.^a de la LAU de 1994, se ajusta a lo declarado por la sentencia de esta Sala núm. 137/2015, de 23 de marzo, que fijó como doctrina jurisprudencial:

«[...] la aplicabilidad de la disposición transitoria tercera de la LAU de 1994 a los contratos de arrendamiento de local de negocio celebrados a partir del 9 de mayo de 1985 y anteriores a la entrada en vigor de la LAU de 1994, pero sujetos por voluntad expresa de las partes a la prórroga forzosa de la LAU de 1964 [...]».

ii) A la fecha de entrada en vigor de la LAU de 1994 aún no había transcurrido el plazo determinado pactado en el contrato (que, al ser de diez años, finalizaba el 20 de diciembre de 1995). Por tanto, resulta de aplicación el apartado 5 de la D.T. 3.^a de la LAU de 1994, que dispone:

«Los contratos en los que, en la fecha de entrada en vigor de la presente ley, no haya transcurrido aún el plazo determinado pactado en el contrato durarán el tiempo que reste para que dicho plazo se cumpla. Cuando este período de tiempo sea inferior al que resultaría de la aplicación de las reglas del apartado 4, el arrendatario podrá hacer durar el arriendo el plazo que resulte de la aplicación de dichas reglas.

»En los casos previstos en este apartado y en el apartado 4, la tácita reconducción se regirá por lo dispuesto en el artículo 1566 del Código Civil, y serán aplicables al arrendamiento renovado las normas de la presente ley relativas a los arrendamientos de fincas urbanas para uso distinto del de vivienda».

iii) La D.T. 3.^a de la LAU de 1994 dispone en su apartado 4:

«4. Los arrendamientos de local de negocio cuyo arrendatario sea una persona jurídica se extinguirán de acuerdo con las reglas siguientes:

»1.^a Los arrendamientos de locales en los que se desarrollen actividades comerciales, en veinte años.

»Se consideran actividades comerciales a estos efectos las comprendidas en la División 6 de la tarifa del Impuesto sobre Actividades Económicas.

»Se exceptúan los locales cuya superficie sea superior a 2.500 metros cuadrados, en cuyo caso, la extinción se producirá en cinco años.

»2.^a Los arrendamientos de locales en los que se desarrollen actividades distintas de aquéllas a las que se refiere la regla 1.^a a las que correspondan cuotas según las tarifas del Impuesto sobre Actividades Económicas:

»- De menos de 85.000 pesetas, en veinte años.

»- Entre 85.001 y 130.000 pesetas, en quince años.

»- Entre 130.001 y 190.000 pesetas, en diez años.

»- De más de 190.000 pesetas, en cinco años.

»Las cuotas que deben ser tomadas en consideración a los efectos dispuestos en el presente apartado son las cuotas mínimas municipales o cuotas mínimas según tarifa, que incluyen, cuando proceda, el complemento de superficie, correspondientes al ejercicio 1994. En aquellas actividades a las que corresponda una bonificación en la cuota del Impuesto sobre Actividades Económicas, dicha bonificación se aplicará a la cuota mínima municipal o cuota mínima según tarifa a los efectos de determinar la cantidad que corresponda.

»Los plazos citados en las reglas anteriores se contarán a partir de la entrada en vigor de la presente ley. Cuando en los diez años anteriores a dicha entrada en vigor se hubiera producido el traspaso del local de negocio, los plazos de extinción de los contratos se incrementarán en cinco años. Se tomará como fecha de traspaso la de la escritura a que se refiere el artículo 32 del texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

»Cuando en un local se desarrollen actividades a las que correspondan distintas cuotas, sólo se tomará en consideración a los efectos de este apartado la mayor de ellas.

»Incumbe al arrendatario la prueba de la cuota que corresponda a la actividad desarrollada en el local arrendado. En defecto de prueba, el arrendamiento tendrá la mínima de las duraciones previstas en el párrafo primero.».

iv) Como el tiempo que restaba para la finalización del contrato era inferior al que resultaría de aplicar las reglas del apartado 4, el arrendatario podía hacer durar el arrendamiento por el plazo derivado de dicha aplicación. En este caso, dicho plazo era de veinte años, al tratarse de un local comercial en el que se desarrollaba una actividad (Bar-Restaurante) comprendida en la División 6 de la tarifa del Impuesto sobre Actividades Económicas. En consecuencia, la duración del contrato se extendía hasta el 1 de enero de 2015. Llegada esa fecha, el arrendamiento entró en tática reconducción, resultando entonces aplicables, con arreglo a lo dispuesto en el párrafo segundo del apartado 5 de su D.T. 3.^a, las normas de la LAU de 1994 relativas a los arrendamientos de fincas urbanas para uso distinto del de vivienda y, en particular, lo establecido en el art. 32 de dicha ley.

v) El art. 32 de la LAU de 1994 dispone:

«1. Cuando en la finca arrendada se ejerza una actividad empresarial o profesional, el arrendatario podrá subarrendar la finca o ceder el contrato de arrendamiento sin necesidad de contar con el consentimiento del arrendador.

»2. El arrendador tiene derecho a una elevación de la renta del 10 por 100 de la renta en vigor en el caso de producirse un subarriendo parcial, y del 20 por 100 en el caso de producirse la cesión del contrato o el subarriendo total de la finca arrendada.

»3. No se reputará cesión el cambio producido en la persona del arrendatario por consecuencia de la fusión, transformación o escisión de la sociedad arrendataria, pero el arrendador tendrá derecho a la elevación de la renta prevista en el apartado anterior.

»4. Tanto la cesión como el subarriendo deberán notificarse de forma fehaciente al arrendador en el plazo de un mes desde que aquéllos se hubieran concertado».

vi) A la vista de lo expuesto, procede concluir que las alegaciones de los recurrentes carecen de virtualidad.

- a. La primera, en la que afirman que el contrato de arrendamiento que les vincula con los recurridos no se rige por la LAU de 1994, porque el contrato sí se rige por ella, por las razones anteriormente desarrolladas.
- b. La segunda, en la que afirman que el contrato que suscribió el Sr. Ildefonso con la Sra. Rocío fue un arrendamiento de industria en cuyo objeto no quedaba incluido el local de los recurrentes, porque es de carácter puramente formal.

El contrato concertado entre ellos conlleva también el uso del local donde se ubica y desarrolla la industria objeto de arrendamiento, por lo que existe una cesión o subarriendo de hecho del espacio físico cuyo uso estaba afectado por la relación arrendaticia que vincula a las partes litigantes. El contrato concertado el 20 de diciembre de 1985 era un arrendamiento de local de negocio (desde el 1 de enero de 2015, un arrendamiento para uso distinto del de vivienda). Que dicho local se uniese materialmente a otro de propiedad del Sr. Ildefonso y fueran explotados conjuntamente como unidad económica, desarrollándose en ellos la industria de Bar-Restaurante, no transforma jurídicamente la relación arrendaticia. La unidad económica o la coexistencia funcional no desplaza la necesaria sujeción del uso del local a las reglas legales del arrendamiento urbano que resultan de aplicación, por más que aquel forme parte de la unidad económica transmitida. Por tanto, a los efectos de la relación entre las partes en este proceso, sí se ha producido una cesión o subarriendo del local arrendado (o parte de él), que entra en el ámbito del art. 32 de la LAU de 1994.

- c. Y la tercera, en la que afirman que, en cualquier caso, la cláusula I) del contrato concertado con los recurridos les autoriza expresamente para subarrendar el local arrendado, porque la existencia de una cláusula que autoriza el subarriendo es distinta de la obligación legal de notificación fehaciente prevista en el artículo 32.4 de la LAU de 1994.

La cláusula I) -« Los arrendadores autorizan al arrendatario, para subarrendar el negocio o local, bien unido o bien separado del que es propiedad del arrendatario»- constituye una autorización previa que, en principio, permite al arrendatario celebrar un contrato de subarriendo, pero no elimina ni sustituye el deber que establece dicha norma de comunicar fehacientemente «Tanto la cesión como el subarriendo [...] al arrendador en el plazo de un mes desde que aquéllos se hubieran concertado». Este deber de notificación tiene carácter imperativo y finalidad protectora del arrendador: su objeto es permitir que este conozca y controle la identidad y condiciones del cesionario o subarrendatario, y pueda ejercer los derechos que la ley le reconoce. Su incumplimiento genera consecuencias jurídicas -entre ellas, la posibilidad de resolución del contrato- aunque exista autorización contractual, tal como dispone el art. 35 de la LAU.

Por todo lo anterior, las razones esgrimidas por los recurrentes no pueden ser acogidas: la LAU de 1994 sí resulta de aplicación; la denominación del contrato concertado entre el Sr. Ildefonso y la Sra. Rocío como «Contrato de Arrendamiento de Industria» no excluye su sujeción a la LAU cuando el uso del local arrendado por los recurridos se transmite; y la cláusula contractual que autoriza el subarriendo no sustituye la obligación de notificar de forma fehaciente en el plazo legal. En consecuencia, la resolución adoptada por la Audiencia Provincial, acordando -con arreglo al artículo 35 de la LAU- la resolución del contrato por la cesión o subarriendo del local arrendado incumpliendo lo dispuesto en el artículo 32 de la misma ley, se ajusta a derecho y no vulnera la doctrina jurisprudencial.

TERCERO. Costas y depósitos

Al desestimarse el recurso de casación procede imponer las costas a los recurrentes, con pérdida del depósito para recurrir (arts. 398.1 y disposición adicional 15.ª, apartado 9.ª, LOPJ, respectivamente).

FALLO

Por todo lo expuesto, en nombre del Rey y por la autoridad que le confiere la Constitución, esta sala ha decidido :

Desestimar el recurso de casación interpuesto por D.ª Remedios y D. Ildefonso contra la sentencia dictada por la Sección Segunda de la Audiencia Provincial de Cantabria, con el n.º 287/2020, el 19 de mayo de 2020, en el Recurso de Apelación n.º 718/2019, e imponer las costas a los recurrentes, con pérdida del depósito para recurrir.

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.