Roj: **STS 828/2026** - **ECLI:ES:TS:2026:828**

Id Cendoj: **28079140012026100152**
Órgano: **Tribunal Supremo. Sala de lo Social**
Sede: **Madrid**
Sección: **1**
Fecha: **09/02/2026**
Nº de Recurso: **734/2025**
Nº de Resolución: **156/2026**
Procedimiento: **Recurso de casación para la unificación de doctrina**
Ponente: **RAFAEL ANTONIO LOPEZ PARADA**
Tipo de Resolución: **Sentencia**

FONDO DOCUMENTAL CE

T R I B U N A L S U P R E M O

Sala de lo Social

Sentencia núm. 156/2026

Fecha de sentencia: 09/02/2026

Tipo de procedimiento: UNIFICACIÓN DOCTRINA

Número del procedimiento: 734/2025

Fallo/Acuerdo:

Fecha de Votación y Fallo: 04/02/2026

Ponente: Excmo. Sr. D. Rafael Antonio López Parada

Procedencia: T.S.J.ANDALUCIA SALA SOCIAL

Letrada de la Administración de Justicia: Ilma. Sra. Dña. María Magdalena Hernández-Gil Mancha

Transcrito por: AGS

Nota:

UNIFICACIÓN DOCTRINA núm.: 734/2025

Ponente: Excmo. Sr. D. Rafael Antonio López Parada

Letrada de la Administración de Justicia: Ilma. Sra. Dña. María Magdalena Hernández-Gil Mancha

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Social

Sentencia núm. 156/2026

Excmos. Sres. y Excmas. Sras.

D. Sebastián Moralo Gallego

D. Ignacio Garcia-Perrote Escartín

D.ª Ana María Orellana Cano

D. Rafael Antonio López Parada

D.ª Luisa María Gómez Garrido

En Madrid, a 9 de febrero de 2026.

Esta Sala ha visto el recurso de casación para la unificación de doctrina interpuesto por Sociedad de Explotación Turística Pierre et Vacances España, S.L. representado y asistido por el letrado D. Ignacio Moreno Lucenilla, contra la sentencia dictada el 17 de diciembre de 2024 por la Sala de lo Social del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, con sede en Granada, en el recurso de suplicación núm. 742/2024, formulado contra la sentencia del Juzgado de lo Social núm. 1 de Almería, de fecha 28 de diciembre de 2023, autos núm. 543/2023, que resolvió la demanda sobre despido interpuesta por Dª. Adela , frente a Sociedad de Explotación Turística Pierre et Vacances España, S.L., Santizema, S.L., Sonneil, S.L., Clubotel La Dorada, S.L. One Edge Hotels Management, S.L. y Fogasa.

Han comparecido en concepto de partes recurridas Santizema, S.L. representada y asistida por la letrada Dª María del Pilar Baltar Fillol, Clubotel La Dorada, S.L. y One Edge Hotels Management, S.L. representadas y asistidas por la letrada Dª Mireia García Martínez.

Ha sido ponente el Excmo. Sr. D. Rafael Antonio López Parada.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.-Con fecha 28 de diciembre de 2023 el Juzgado de lo Social núm. 1 de Almería dictó sentencia, en la que se declararon probados los siguientes hechos:

«PRIMERO.- La parte actora, Dª. Adela , con D.N.I. nº NUM000 , ha trabajado para la empresa SOCIEDAD DE EXPLOTACIÓN TURÍSTICA PIERRE ET VACANCES, S.L., (en adelante SET PV) en el centro de trabajo sito en Paseo Marítimo nº 409 de la localidad de Mojácar (Almería), con categoría de GOBERNANTA Grupo de cotización 3, con contrato de fija discontinua, un salario conforme a Convenio, incluido el prorrateo de las pagas extraordinarias, de 1.553,78 € brutos mensuales, variando dicha retribución en función de los días trabajados. Hechos no controvertidos.

SEGUNDO.- Las demandadas son:

1- SOCIEDAD DE EXPLOTACION TURISTICA PIERRE ET VACANCES SL, (SET PV) dedicada a la actividad de SERVICIOS DE ALOJAMIENTO TURÍSTICO con CIF B-84078419 y domicilio social en Passeig de Gracia, 51 Ppal, CP 08007 de Barcelona. El centro de trabajo era un complejo objeto de explotación por parte de SET PV sito en la avenida del Mediterráneo 409, Mojácar, Almería, compuesto por 114 apartamentos, 114 trasteros y 114 plazas de garaje.

Los apartamentos contaban con mas de 5 trabajadores (documento nº 17 SET PV, en el que la demandada informa que tiene 10 trabajadores y documento nº 22 SET PV en el que consta una relación de 7 trabajadores).

2- SANTIZEMA SL, , dedicada a la actividad de SOCIEDADES DE CARTERA (HOLDINGS) con nº de CIF B-10670578 y domicilio social en Calle Calabria nº 129 , 08015, Barcelona.

Objeto social: La constitución, participación por si misma o de forma indirecta en la gestion o control de otras empresas y sociedades; la adquisición , tenencia y explotación de bienes inmuebles; vehículos de todo tipo, época y lugar, maquinas de todo tipo, pinturas de todo tipo y época (documento nº 36, apoderamiento de Santizema a favor de D. Carlos Jesús).

Legitimación pasiva: Cuando la propietaria del Complejo entra en concurso de acreedores, la SAREB cierra la venta de una cartera de activos terciarios; el Fondo FORTRESS adquiere de la SAREB el paquete de inmuebles, y cada una de las adquisiciones que hace Fortress las canaliza a través de una sociedad vinculada, en el caso del Complejo de este procedimiento, a través de Santizema, S.L. Documentos 11 a 16 de SET PV.

Carlos Jesús es apoderado de Santizema SL (documento nº 36 de SET PV). Documento nº 37 de SET PV: En el contrato por el que SET PV y Santizema SL ponen fin al contrato de arrendamiento, se hace constar en el Exponendo III que Sareb transmitió la plena propiedad de las fincas registrales a Santizema SL.

Antigua denominación de Santizema: Walshburg Incest SL, documento nº 42.1 de SET PV, y doc, nº 43. También consta en las escrituras publicas que firman los compradores de los apartamentos cuando se venden con posterioridad (documentos aportados al procedimiento el 18/12/23 por Santizema SL).

Documento nº 47 de SET PV: Raimundo remite correo a Juan Ramón (grupo PVCP) en el que le comunica que Ona Hotels ha sido designada por Santizema SL como gestora del complejo de apartamentos turisticos asi como su representante para cualquier gestion relacionada con el activo, habiendo recibido instrucciones concretas de Santizema SL.

3- SONNEIL SL, dedicada a la actividad de AGENTES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA, con CIF B-54788385 y domicilio social en Paseo de la Explanada, 3, 6º izqda, de Alicante.

Es una Sociedad apta para prestar servicios de marketing digital y captación de clientes e intermediación para la venta de los apartamentos, y que a estos efectos tiene a su disposición personal especializado y cualificado para el desarrollo de dichos servicios, así como los conocimientos y medios técnicos y materiales, incluso informáticos, necesarios para su prestación.

En el contrato de fecha 22/02/2023, (documento presentado por Sonneil), firmado entre Sonneil y Santizema SL, la primera se compromete a prestar a favor de Santizema, el servicio de mandato exclusivo de comercialización relativo únicamente a los Apartamentos y sus anejos, descritos en el expositivo I, teniendo en cuenta las características del mercado, las características y los precios de los apartamentos.

Legitimación pasiva: 2.2. A tal efecto, Santizema nombra y autoriza a Sonneil como intermediario independiente, quien acepta, para realizar las labores de promoción y captación de clientes para la venta de los apartamentos, conforme a los términos del presente Contrato, a cambio de una comisión 4- ONA EDGE HOTELS MANAGEMENT S.L. Su Administrador social único es Raimundo , documento nº 51 SET PV.

El 04/11/2022 Ona Hotels (a través de Carlos Jesús DIRECCION000) envía correos electrónicos a SET PV para organizar la entrega del Complejo, actuando por cuenta de Santizema (Documento núm, 18, 19, 20, 23 y 24 de SET PV. Y documento nº 37, poder de representación).

El dia 21/12/2022 Raimundo de Ona Hotels pide a Donato de SET PV: "necesitaría que pagarais vuestra comisión en Mojacar a Booking porque sino nos impiden darlo de alta". Hilo de correos como Documento núm. 39 de SET PV.

Legitimacion pasiva: Ona Hotels es la empresa que oferta el Complejo de apartamentos como "hotel Mojacar Playa" el 05/10/2023 (documento nº 40 de la demandada SET PV).

5- CLUB HOTEL LA DORADA SL, con NIF B-61502035) y domicilio social en calle Calabria 129 entresuelo de Barcelona, es la titular del sitio web a través del dominio DIRECCION001 , documento nº 48 de SET PV.

Legitimacion pasiva: Su Administrador Social Único es Raimundo (documento nº 50 y 51 SET PV).

Documento nº 50 SET PV: La sociedad tiene por objeto la administración y prestación de servicios de limpieza, jardinería y mantenimiento de inmuebles sujetos a régimen de derechos de aprovechamiento por turnos, de inmuebles sujetos a regimen de tiempo compartido y multipropiedad y de hoteles, apartamentos turísticos, camping y apartotel (entre otros, que se dan por reproducidos en su integridad).

6.- FOGASA.- El artículo 33 del Estatuto de los trabajadores reconoce la responsabilidad del Fondo de Garantía Salarial en los casos de insolvencia, suspensión de pagos, quiebra o concurso de acreedores de los empresarios en los supuestos en él previstos y que se concretan fundamentalmente en los salarios pendientes de pago, así como en las indemnizaciones reconocidas como consecuencia de despido o extinción de los contratos conforme a los artículos 50, 51 y 52 c) del Estatuto de los Trabajadores.

TERCERO.- Conforme a la vida laboral de la actora, Adela ha prestado servicios laborales para la empresa SET PV durante los siguientes periodos:

- Del 02/05/18 al 31/10/18 (183 días).
- Del 02/04/19 al 06/05/19 (35 días)
- Del 07/05/19 al 31/10/19 (178 días)
- Del 01/05/20 al 30/09/20 (153 días)
- Del 26/05/21 al 15/10/21 (143 días)
- Del 04/04/22 al 31/10/22 (211 días).

Consulta al punto neutro judicial de 26/09/23 y documento nº 5 de SET PV.

CUARTO.- Resulta de aplicación el Convenio Colectivo de hostelería de la provincia de Almería Código Convenio NUM001 , (BOP del Viernes 14 de octubre de 2022), y en determinadas cuestiones, conforme a la Resolución de 20 de enero de 2023, de la Dirección General de Trabajo, es de aplicación el VI Acuerdo Laboral para el sector de la Hostelería -ALEH VI-. Hecho no controvertido.

QUINTO.- La demandada SET PV explotaba los apartamentos en virtud de un CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA USO DISTINTO DE VIVIENDA PARA LA EXPLOTACIÓN TURÍSTICA suscrito el 03/05/2012 entre el que era entonces su propietario, Construcciones Tabuenca, S.A, y SET PV (Documento núm. 9 de SET PV, que se da por reproducido en su totalidad), como un complejo susceptible de ser explotado y con una vigencia de 10 años (estipulación 2.1) para uso turístico (estipulación 5.2).

Una vez firmado el contrato, SET PV comienza la explotación del Complejo tras cumplirse las condiciones suspensivas previstas en la estipulación 12ª del contrato, consignado con una adenda al contrato de fecha 10/12/12 (Documento núm. 10 de SET PV). Donde se hace constar que "Las partes adjuntan al presente documento, como partes integrantes del mismo, los siguientes documentos que en la citada cláusula se determinan necesarios, a saber: (...) " inventario de muebles, objetos de decoración, equipamiento e instalaciones específicas de los apartamentos y zonas comunes".

El complejo que era objeto de explotación por parte de SET PV y que era el centro de trabajo de la Demandante es el situado en la avenida del Mediterráneo 409, Mojácar, Almería, compuesto por 114 apartamentos, 114 trasteros y 114 plazas de garaje (los "Apartamentos" o el "Complejo"). SET PV no era propietario de los Apartamentos, sino que los explotaba en virtud de un contrato de arrendamiento para explotación turística (Documento núm. 9).

En la estipulación 5.2 del contrato de arrendamiento 5.2 "La Propiedad reconoce y acepta que una de las condiciones esenciales para que SET suscriba este Contrato y éste entre en vigor es que se entreguen los apartamentos amueblados, equipados, dotados de altas y conexiones en servicios y suministros y con las instalaciones específicas necesarias de forma conveniente y apropiada para destinarlos al uso turístico aquí descrito y de conformidad con los requisitos y parámetros de explotación de SET".

Siendo una de las causas de extinción del contrato que no pudiera llevarse a cabo dicha explotación turística y estableciéndose que "la renta a favor de la propiedad se calcula considerando un porcentaje de los ingresos que SET PV obtiene por la explotación turística del Complejo (estipulación tercera del contrato de arrendamiento).

3.1. Como contraprestación a favor de la Propiedad, SET se compromete al pago de una renta arrendaticia (en adelante, la "Renta"') de una cantidad anual equivalente al 30 % de los ingresos netos anuales o facturación neta anual obtenida de la explotación turística de "Los Apartamentos".

A la renta arrendaticia se le añadirá el I.V.A. correspondiente, y se restarán las retenciones fiscales que es su caso correspondan".

SEXTO.- Durante la explotación del Complejo por SET PV, la propiedad -Construcciones Tabuenca, S.A.U.- entra en concurso de acreedores y la SAREB adquiere los Apartamentos el 17 de diciembre de 2019. Hecho no controvertido.

- Documento núm. 11. comunicación enviada a SET PV el 24 de abril de 2020 en virtud de la cual se informa que SAREB, S.A. pasa a subrogarse como arrendador del contrato de arrendamiento.

SÉPTIMO.- El 30 de junio de 2022, la SAREB -propietaria en ese momento de los Apartamentos-, informa de que no va a renovar el contrato de arrendamiento, que finaliza el 19 de diciembre de 2022. Documento núm. 12 de SET PV). Hecho no controvertido.

OCTAVO.- La demandada SET PV contesta a SAREB por burofax de 19 de julio de 2022 (Documento núm. 13): "Como ustedes bien saben, el Contrato tiene por finalidad la cesión en arrendamiento de los Apartamentos para su explotación turística por parte de SET y su comercialización bajo la marca Pierre et Vacances. Por tanto, ustedes son plenamente conocedores de que se viene desarrollando en el Complejo una actividad económica que conlleva distintas relaciones comerciales y contractuales con terceros, entre ellos, con empleados que hacen posible llevar a cabo dicha actividad.

Por tanto, a los efectos de organizar una salida ordenada y ajustada a derecho y al contrato que nos une, les agradeceríamos que nos informaran con la suficiente antelación sobre la continuidad o no de la actividad de explotación turística del Complejo tras la finalización del contrato.

A dichos efectos, deben tener en cuenta que el Complejo cuenta con las siguientes licencias, contratos y empleados: (...) e) Empleados fijos y discontinuos: un total de 10 trabajadores".

NOVENO.- A principios de julio de 2022, la SAREB cierra la venta de una cartera de 23 activos terciarios (apartamentos turísticos, apartahoteles y hoteles), entre ellos el Complejo, al fondo de inversión Fortress. (Documento núm. 14 de SET PV , Nota de prensa de la SAREB de 14 de julio de 2022 y Documento núm. 15 Noticia de prensa de Ok Diario de 20 de julio de 2022).

La demandada Santizema, S.L. comunica a SET PV que ha adquirido de la SAREB, en virtud de escritura publica de compraventa otorgada ante Notario, "la propiedad del inmueble del que ustedes son arrendatarios, sito en Pª Mediterraneo 409 04638 Mojacar, Almería (el inmueble) conforme al contrato de arrendamiento formalizado el 03805/2012 (el Contrato de arrendamiento).

Asimismo, les comunicamos que como consecuencia de dicha trasmisión:

(i). el comprador ha quedado subrogado en las posición de la arrendadora del Contrato de arrendamiento, asumiendo cuantos derechos y obligaciones derivan del mismo;

(ii). A partir de la fecha de hoy, la renta y demás cantidades derivadas del contrato de arrendamiento deberán ser abonadas al comprador en los términos establecidos en el contrato de arrendamiento, mediante transferencia bancaria a la siguiente cuenta titularidad del comprador:

Titular: Walshburg Invest SLU (...).

De conformidad con lo previsto en la estipulación 2.1 del contrato de arrendamiento, y en su adenda de 12 de septiembre de 2012, el comprador opta por no renovar el contrato de arrendamiento, tal y como fue debidamente comunicado por Sareb, por lo que quedara extinguido el 31 de diciembre de 2022".

Documento núm, 16 de SET PV, comunicación de Santizema SL a SET PV de fecha 13 de julio de 2022.

Esta acreditado que el paquete de inmuebles de SAREB lo adquiere el fondo de inversión Fortress; y cada una de las adquisiciones que hace Fortress las canaliza a través de una sociedad vinculada, en el caso del complejo de este procedimiento, a través de Santizema, S.L.

DÉCIMO.- El 02/08/2022 SET PV envía burofax a Fortress/Santizema - anteriormente denominada Walshburg Invest- en el que toma nota de la subrogación de Santizema en el papel de arrendador.

Se le pregunta sobre la fecha de extinción efectiva del contrato -ante la discordancia entre la fecha de Santizema y la de SAREB- para organizar la devolución de los apartamentos.Se le informa que SET PV, para explotar el complejo, tiene relaciones comerciales y con trabajadores, por lo que se le requiere a Santizema que informe con antelación para gestionar el traspaso.

"Asimismo, como ustedes bien saben, el Contrato tiene por finalidad la cesión en arrendamiento de los Apartamentos para su explotación turística por parte de SET y su comercialización bajo la marca Pierre et Vacances. Por tanto, ustedes son plenamente conocedores de que se viene desarrollando en los Apartamentos una actividad económica que conlleva distintas relaciones comerciales y contractuales con terceros, entre ellos, con empleados que hacen posible llevar a cabo dicha actividad.

Por tanto, a los efectos de organizar una salida ordenada y ajustada a derecho y al Contrato, les agradeceríamos que nos informaran con la suficiente antelación sobre la continuidad o no de la actividad de explotación turística de los Apartamentos tras la finalización del Contrato.A dichos efectos, deben tener en cuenta que los Apartamentos cuentan con un total de 10 trabajadores".

(Documento núm. 17 de SET PV)

UNDECIMO.- Documento nº 18 SET PV: El 04/11/2022 la demandada Ona Hotels (a través de Carlos Jesús DIRECCION000) envía correos electrónicos a SET PV para organizar la entrega del Complejo, actuando por cuenta de Santizema: "La cuestión es que podamos empezar a organizar la entrega de la posesión con tiempo, para evitar las prisas y tensiones de última hora ¿cuándo queréis hacer el traspaso físico? ¿el mismo viernes día 9?

Así, si te parece, te adjunto el listado de documentación/información que agradecería nos fuerais remitiendo. Si consideráis que alguna no aplica, por favor, dímelo". En ese correo se solicita la información de los trabajadores.

- Documento nº 19 SET PV: El 18 de noviembre de 2022 Ona Hotels se interesa por la situación de los trabajadores: "Gracias Alejandra , Hay alguna información que si nos la podéis adelantar entre hoy y el lunes, para poder ir avanzando, os agradeceré:

a) Información relativa a puestos de trabajos. Si hay trabajadores y su situación;

b) Listado de apartamentos con tipología (núm. de habitaciones) y metros cuadrados, a poder ser".

Alejandra (grupo PVCP): ..."para la entrega del edificio el dia 9 de diciembre".

- Documento nº 20 SET PV: Correos electrónicos de 24 de noviembre de 2022, donde Raimundo , -ona Hotels.com-, dice "Suministros: lo mas seguro es que nos subroguemos pero necesitaríamos que nos enviarais los contratos para revisarlos y confirmaroslo".

Respecto de los trabajadores indica: "Queremos que se despida a todo el mundo pero si nos pasáis los contactos los entrevistaremos y el objetivo es contratarlos en Marzo para abrir para Semana Santa a excepción de Mantenimiento".

Correo electrónico de Ona Hotels a SET PV respecto de los trabajadores: "A modo de aclaración y para que no haya duda, Fortress no se va a subrogar a nadie. Lo que te decía de la buena imagen para PV era que les decis a los trabajadores que le podéis presentar al nuevo operador para que los entrevisten".

- Documento nº 21 SET PV: Alejandra , en nombre de SET PV a Ona Hotels: "Personal: tal y como os indique, para poder llevar a cabo la firma y entrega de los apartamentos, accedemos a que no hay mencion expresa sobre la subrogacion de los trabajadores por parte de Santizema, sin perjuicio de lo cual nuestra posicion sigue siendo la misma y asi os lo comunicaremos mañana via burofax".

- Estas negociaciones se zanjan con un burofax enviado por SET PV a Santizema y Ona Hotels el cinco de diciembre de 2022 (Documento núm. 23 y 24 SET PV): "2.- Atendiendo al contenido del contrato de arrendamiento suscrito por Pierre et Vacances, la finalización del mismo y la reversión del Complejo a su propietario es un supuesto de sucesión de empresa de los regulados por el art. 44 del Real Decreto Legislativo 2/2015, de 23 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido del Estatuto de los Trabajadores (en adelante, "el Estatuto de los Trabajadores"), de manera que Santizema -o la sociedad que asuma la explotación del Complejo en la fecha indicada- viene obligada a subrogarse en la posición de empresario respecto de los empleados que prestan servicios en el mencionado Complejo.

Por tanto, con fecha y efectos del 9 de diciembre de 2022, finalizará la relación laboral entre Pierre et Vacances y los empleados que prestan servicios en el Complejo, por causa de subrogación, debiendo Santizema -o, en su caso, el nuevo explotador- proceder a la asunción de los mismos".

- Documentos nº 25 a 29: SET PV envía toda la documentación necesaria a Fortress para la subrogación el 13 de julio de 2022: correos electrónicos a DIRECCION002 (Documento núm. 25): "Muchas gracias Mariola , no podemos descargar wetransfer, pero si se lo compartes a Ona ellos me lo pueden mandar". Fortress recibió toda la documentación, pues se aporta confirmación de Wetransfer de la descarga de los documentos por parte de DIRECCION002 Documento núm. 26. « DIRECCION003 ha descargado Contratos.zip

A Ona Hotels, por ser el interlocutor en todas las negociaciones de noviembre de 2022 -y por indicarlo Fortress el cinco de diciembre de 2022-. Correo electrónico enviado por SET PV a DIRECCION004 y DIRECCION000 el cinco de diciembre de 2022 adjuntando toda la documentación para la subrogación de los trabajadores (Documento núm, 27).

Ona Hotels recibió toda la documentación, pues se aporta confirmación de Wetransfer de la descarga de los documentos por parte de DIRECCION004 (Documento núm. 29).

DOUDECIMO.- El 07/12/22 Ona Hotels promocionaba el Complejo en su página web, como ponen de manifiesto los empleados de SET PV a través de los correos electrónicos que se cruzan, (Documento núm. 34 y 35 de SET PV). En su web aparecía como: DIRECCION001 .

Documento nº 39 SET PV: Correo electrónico interno de Ona Hotels en el que se pone de manifiesto la necesidad de que "PV proceda al pago de la factura de comisión pendiente con Booking par poder realizar el cambio de gestión en ese canal".

DECIMOTERCERO.- Documento nº 37 de SET PV.- El 09/12/2022 se firma entre SET PV y Santizema la finalización del contrato de arrendamiento de 03/05/2012, haciéndose constar la voluntad del arrendador de no prorrogarlo y dejándolo sin efecto en la presente fecha.

En ese acto se entregan las llaves de los apartamentos y su posesión, muebles, equipamiento, mobiliario, enseres y menaje, boletines de alta en suministros etc, sin que figure en el mismo mención alguna a los trabajadores.

Documento nº 38 SET PV: Burofax en el que SET PV reitera a Santizema y Ona Hotels el deber de subrogar a los trabajadores en base al art 44 ET.

DECIMOCUARTO.- La transmisión física se efectúa el 09/12/2022, y acude Elisenda (directora del Complejo) en representación de SET PV; y en representación de Santizema / Ona Hotels Fructuoso (la demandada SET PV adjunta su poder como Documento núm. 36), el director de mantenimiento de Ona Hotels y la persona de Ona Hotels que iba a ocupar el cargo de nuevo director de los Apartamentos. También acudió Demandante. Esa noche el personal de Ona Hotels se quedó a dormir en el Complejo (testifical de Dª Elisenda , directora del Complejo en el momento de la trasmisión).

DECIMOQUINTO.- SET PV informó y aportó toda la documentación para la subrogación a Fortress, Sandzema y Ona Hotels por correo electrónico y transfer. Documento núm. 30 de SET PV, remitido por LEXNET al Jugado e incorporado al procedimiento por ALTOBEX.

DECIMOSEXTO.- La demandada SET PV había remitido la siguiente comunicación por correo electrónico a la actora el 5 de diciembre de 2022:"Por medio de la presente, y atendiendo a su condición de empleado/a del "Complejo Pierre el Vacances Mojacar" y de conformidad con los apartados 6, 7 y 8 del art. 44 del Real decreto legislativo 2/2015 de 23 de octubre, por el que se aprueba el TR del ET (El Estatuto de los trabajadores), le

comunicamos que con efectos del próximo da 9 de diciembre de 2022 se producirá la finalización del contrato de arrendamiento en virtud del cual la Sociedad de Explotación turística Pierre et Vacances España SL, (en adelante, Pierre et Vacances) ha venido explotando el complejo en el que Vd viene prestando servicios.

La finalización del contrato de arrendamiento y la reversión del Complejo a Santizema -actual propietario del mismo, tras la adquisición del Complejo realizada el pasado día 13 de julio de 2022- es un supuesto de sucesión de empresa de los regulados por el art. 44 del ET, de manera que Santizema (o la sociedad que, en su caso, asuma la explotación del Complejo a partir de a fecha indicada) se subrogara en todos los derechos y obligaciones laborales que Pierre et Vacances tiene en relación con los trabajadores que prestan servicios en el centro de trabajo sito en paseo Marítimo nº 409 de Mojacar (Almería), los cuales pasaran a formar parte de la plantilla a partir del día 10 de diciembre de 2022 y en las mismas condiciones laborales que disfrutan en la antigüedad (salario, antigüedad etc).

En definitiva, con fecha 9 de diciembre de 2022 finalizara su relación laboral con Pierre et Vacances por causa de subrogación , y con fecha 10 de diciembre de 2022, se iniciara de manera correlativa con Santizema -o con la nueva sociedad explotadora-.

Sin perjuicio de lo anterior, en la medida en la que a) la finalización del contrato de arrendamiento coincide con el periodo de terminación de la actividad de la presente temporada y b) que Vd tiene un contrato de trabajo de la modalidad fijo discontinuo, le informamos igualmente, a los efectos que resulten oportunos y para facilitar que el proceso de subrogación se lleve a cao de manera ordenada, que Pierre et Vacances comunicara la baja en seguridad socia por pase a situación de inactividad, siendo responsabilidad de Santizema -o del nuevo explotador- la estion del nuevo llamamiento.

En el dia de hoy, Pierre et Vacances ha remitido a Santizema la documentación precisa para llevar a cabo la subrogación en los términos previstos por el art. 44 del estatuto de los trabajadores, solicitando igualmente que la misma sea puesta a disposicion de la nueva sociedad que pueda asumir la explotación del Complejo.

No obstante, si con anterioridad al 9 de diciembre de 2022 Pierre et Vacances conoce la identidad y/o razón social del nuevo explotador, lo pondrá en su conocimiento de forma oportuna.

Quedamos a su entera disposición para cualquier aclaración o información adicional que precise".

(Documento nº 32 de SET PV y documento adjunto a la demanda.)

DECIMOSEPTIMO .- Siendo esta la última notificación que se recibió por la parte actora (afirmación no impugnada, ni desvirtuada por prueba en contrario).

Como quiera que la trabajadora no habían recibido mas comunicaciones ni posteriores llamamientos, al conocer que estaba abierta la oficina de recepción del Complejo, la parte actora se acercó al centro de trabajo para preguntar cuándo tenía que incorporarse de nuevo al trabajo, el día 3 de marzo de 2023, acompañada de su compañero Miguel Ángel y del abogado que suscribe esta demanda; comunicando por parte del Sr. que había en recepción, en calidad de vendedor en nombre de la mercantil Sonneil S.L., que el centro no se iba a abrir como complejo turístico y que él estaba allí para poner los apartamentos a la venta.

Siendo el día 03/03/2023 la fecha en la que la actora toma conciencia de la ausencia de llamamiento, por lo que esa es la fecha que se considera de despido tácito, siendo responsables SET PV por no haber comunicado a la actora el despido el 05/12/22 o el 09/12/22 (aun a sabiendas que las codemandadas Santizema SL, Ona Hotels y La Dorada no iban a subrogarse en los trabajadores), y Santizema SL, Ona Hotels y La Dorada por la falta de llamamiento a la actora.

Testifical practicada en D. Miguel Ángel .

DECIMOCTAVO.- Se han realizado los despidos de todos los trabajadores del centro de trabajo sito en Paseo del Mediterráneo 409 de Mojacar eludiendo los trámites requeridos para el despido colectivo. Situación que ha dado lugar a la extinción de todos los contratos de trabajo de la plantilla del centro de trabajo de la empresa en Mojácar, siendo un número superior a cinco y el cese total de la actividad empresarial en Mojácar. Esta decisión empresarial se ha adoptado sin someterse al procedimiento legalmente previsto en el art. 51 del Estatuto de los Trabajadores y en sus normas de desarrollo, tratándose de un despido colectivo fraudulento o encubierto, al darse la totalidad de las extinciones de la plantilla a iniciativa del empresario, que se producen por motivos no inherentes a la persona del trabajador, y que conforman un despido colectivo, por tanto nulo, del que han de responder las demandadas SET PV, Santizema SL, Ona Hotels y La Dorada, por tener todas una intervención relevante en la producción de dicho resultado.

Los apartamentos, si bien fluctuaban en numero dependiendo de la fecha del año (la actividad turística es estacional) contaban con mas de 5 trabajadores (documento nº 17 SET PV, en el que informa que tiene 10 trabajadores y documento nº 22 SET PV en el que consta una relación de 7 trabajadores).

Y Documento núm. 30 de SET PV, remitido por LEXNET al Jugado e incorporado al procedimiento por ALTOBEX, debiendo tomarse como centro de trabajo el de Mojacar.

DECIMONOVENO.- La demandada SET PV adeuda a la actora cantidades salariales; en concreto 7 días de vacaciones por importe de 389,12 euros y las diferencias salariales para salarios y horas extraordinarias, que, conforme al Convenio colectivo de aplicación son de 394,02 euros.

Todo ello con el 10% de los intereses de demora del art. 29 ET.

Todo lo anterior sin perjuicio de la responsabilidad legal que pueda tener que asumir el FONDO DE GARANTÍA SALARIAL en caso de insolvencia de las demandadas.

VIGESIMO.- La demandante no ostentaba en la fecha del despido ni en el año anterior la condición de delegado de personal, miembro del comité de empresa ni delegado sindical.

Hecho no controvertido.

VIGESIMOPRIMERO.- Con fecha 29 de marzo de 2023 la actora presentó ante el CEMAC papeleta de conciliación, (documento presentado por la actora el 05/06/2023 subsanando defecto procesal).

El resultado del acto, celebrado el 25/04/2023, tuvo el resultado de sin avenencia respecto de SET PV y Santizema SL, e intentado sin efecto respecto de Sonneil SL.

VIGESIMOSEGUNDO.- La demanda se presento el día 24/04/2023 por el sistema lexnet, como puede verse en el resguardo de Lexnet adjunto a la misma.»

En dicha sentencia aparece la siguiente parte dispositiva:

«Que estimando la demanda interpuesta por Dª Adela frente a las empresas SET PV, SANTIZEMA SL , CLUB HOTEL LA DORADA SL , ONA EDGE HOTELS MANAGEMENT S.L , Sonneil SL, y FOGASA, debo declarar y declaro la NULIDAD del despido de que ha sido objeto la parte actora, el 03/03/2022, extinguiendo la relación laboral a la fecha del dictado de la presente sentencia, 28/12/2023; y en consecuencia condeno solidariamente a las demandadas SET PV, SANTIZEMA SL , CLUB HOTEL LA DORADA SL y ONA EDGE HOTELS MANAGEMENT S.L a indemnizar a la actora en la cantidad de 4.214,36 euros, a lo que hay que añadir los salarios de tramitación, por un total de 15.375,08 euros.

Todo ello con el 10% de los intereses de demora del art. 29 ET.

Condeno a la demandada SET PV, a abonar a la actora por las cantidades que reclama, en concreto 7 días de vacaciones por importe de 389,12 euros y las diferencias salariales para salarios y horas extraordinarias, que, conforme al Convenio colectivo de aplicación son de 394,02 euros.

Todo ello con el 10% de los intereses de demora del art. 29 ET.

Todo lo anterior sin perjuicio de la responsabilidad legal que pueda tener que asumir el FONDO DE GARANTÍA SALARIAL en caso de insolvencia de la demandada.

Absolviendo de la demanda a SONNEIL SL de toda responsabilidad.»

SEGUNDO.-Frente a esa resolución se interpuso recurso de suplicación por la representación de Sociedad de Explotación Turística Pierre et Vacances España, S.L., Santizema, S.L., Clubotel La Dorada, S.L. y One Edge Hotels Management, S.L. ante la Sala de lo Social del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, con sede en Granada, la cual dictó sentencia el 17 de diciembre de 2024, en la que consta el siguiente fallo:

«- Que estimamos el recurso de interpuesto por la representación letrada de SANTIZEMA S.L., CLUB HOTEL LA DORADA S.L. y ONA EDGE HOTELS MANAGEMENT S.L. contra la sentencia nº 657/2023 dictada por el Juzgado de lo Social nº 1 de Almería, en sus Autos nº 543/2023, y en consecuencia, procede la revocación de la condena respecto de estas empresas y su absolución.

Se acuerda la devolución a las empresas reseñadas de los depósitos y consignaciones efectuados para recurrir.

- Que estimamos en parte el recurso interpuesto por la representación letrada de la empresa SOCIEDAD DE EXPLOTACIÓN TURÍSTICA PIERRE ET VACANCES ESPAÑA, S.L., contra la sentencia nº 657/2023 dictada por el Juzgado de lo Social nº 1 de Almería, en sus Autos nº 543/2023 y, en consecuencia, revocamos en parte la sentencia de instancia, calificando el despido objetivo como improcedente y condenando a esta mercantil a

FONDO DOCUMENTAL CENDOJ

que opte en el plazo de cinco días desde la notificación de la sentencia entre la readmisión del trabajador o el abono de una indemnización de 4214,36 euros, con extinción de la relación laboral a efectos de marzo de 2023.

Se acuerda la devolución a SOCIEDAD DE EXPLOTACIÓN TURÍSTICA PIERRE ET VACANCES ESPAÑA, S.L., del depósito efectuado para recurrir, y respecto a la consignación, se acuerda la devolución de la diferencia entre lo aquí decidido y lo decidido en instancia.

- Procede confirmar la sentencia nº 657/2023 dictada por el Juzgado de lo Social nº 1 de Almería, en sus Autos nº 543/2023, seguidos a instancia de Dª Adela , en reclamación sobre DESPIDO, contra SOCIEDAD DE EXPLOTACIÓN TURÍSTICA PIERRE ET VACANCES SL, SANTIZEMA S.L., CLUBOTEL LA DORADA S.L. y ONA EDGE HOTELS MANAGEMENTE S.L., con intervención del FOGASA y MINISTERIO FISCAL en el resto de sus pronunciamientos.

Todo lo anterior, sin condena en costas a las partes litigantes. »

TERCERO.-Por la representación legal de Sociedad de Explotación Turística Pierre et Vacances España, S.L. se formalizó el presente recurso de casación para unificación de doctrina ante la misma Sala de Suplicación.

A los efectos de sostener la concurrencia de la contradicción exigida por el art. 219.1 de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Social (LRJS), la recurrente propuso como sentencia de contraste la dictada por el Tribunal Superior de Justicia de las Islas Baleares de 14 de junio de 2013 (RSU 44/2013).

CUARTO.-Por providencia de esta Sala se procedió a admitir a trámite el presente recurso de casación para la unificación de doctrina, y por diligencia de ordenación se dio traslado del mismo a las partes recurrida para que formalizaran su impugnación en el plazo de quince días.

Por la representación de Santizema, S.L. se presentó escrito de impugnación, y por el Ministerio Fiscal se emitió informe en el sentido de considerar el recurso improcedente.

QUINTO.-Instruido el Excmo. Sr. Magistrado Ponente, se declararon conclusos los autos, señalándose para votación y fallo el día 4 de febrero de 2026, en cuya fecha tuvo lugar.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- 1. La cuestión casacional que aquí se plantea consiste en determinar si existe sucesión de empresas del artículo 44 del Estatuto de los Trabajadores en un supuesto de reversión de un arrendamiento de industria hotelera y si el nuevo propietario/arrendador debe subrogarse en los contratos de trabajo cuando recibe una unidad productiva totalmente equipada y susceptible de explotación inmediata, con independencia de que dicho propietario decida voluntariamente no continuar con la actividad turística para proceder a la venta de los activos.

2.Dª Adela , que prestaba servicios como gobernanta, presentó demanda de despido y reclamación de cantidad contra la Sociedad de Explotación Turística Pierre et Vacances, S.L., Sonneil, S.L. y Santizema, S.L. en la que pedía la declaración de nulidad o subsidiaria improcedencia de su despido, así como cantidades por vacaciones no disfrutadas, diferencias salariales, horas extraordinarias e indemnización adicional de diez meses de salario, más el interés del 10% por mora. Amplió la demanda posteriormente contra Club Hotel La Dorada S.L. y Ona Edge Hotels Management S.L., siendo citado también el Fondo de Garantía Salarial.

La sentencia de 28 de diciembre de 2023 del Juzgado de lo Social número uno de Almería (autos 543/2023) estimó la demanda, declaró la nulidad del despido, extinguió la relación laboral a fecha de la sentencia y condenó solidariamente a todos los demandados a indemnizar a la trabajadora con la cantidad de 4.214,36 euros y a abonar salarios por importe de 15.375,08 euros, todo ello con el interés de demora del 10%. Además condenó a la Sociedad de Explotación Turística Pierre et Vacances, S.L. a abonar a la trabajadora siete dias de vacaciones por importe de 389,12 euros y diferencias salariales de 394,02 euros, todo ello con el 10% de intereses de demora.

3.Interpusieron recursos de suplicación contra dicha sentencia la Sociedad de Explotación Turística Pierre et Vacances, S.L., Santizema, S.L., Club Hotel La Dorada S.L. y Ona Edge Hotels Management S.L.

La sentencia de la Sala de lo Social del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, sede de Granada, de 17 de diciembre de 2024 (rec. 742/2024), estimó el recurso de interpuesto por Santizema, S.L., Club Hotel La Dorada S.L. y Ona Edge Hotels Management S.L. y revocó la condena respecto de estas empresas, a las que dejó absueltas. El recurso de la Sociedad de Explotación Turística Pierre et Vacances, S.L. lo estimó en parte para calificar el despido como improcedente, condenando a dicha mercantil a optar entre la readmisión del trabajador o el abono de una indemnización de 4.214,36 euros, con extinción de la relación laboral a efectos de marzo de 2023. Por lo demás confirmó el resto de los pronunciamientos del fallo de instancia.

4.La Sociedad de Explotación Turística Pierre et Vacances, S.L. ha interpuesto recurso de casación para la unificación de la doctrina con un único motivo amparado en la letra e del artículo 207 LRJS en el que denuncia la infracción del artículo 44 del Estatuto de los Trabajadores por entender que no se ha producido sucesión de empresas de manera que la empresa responsable del despido y debiera ser condenada a las consecuencias del mismo es Santizema S.L.

4.Santizema S.L. ha formalizado escrito de impugnación del recurso alegando con carácter principal su inadmisión por inexistencia de contradicción y subsidiariamente la desestimación del recurso con confirmación de la sentencia de instancia.

5.El Ministerio Fiscal informó en el sentido de que el recurso debe ser desestimado.

SEGUNDO.- 1. Debemos examinar el requisito de contradicción exigido por el art. 219 de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Social en relación con la sentencia de contraste alegada, dictada por el Tribunal Superior de Justicia de las Islas Baleares el 14 de junio de 2013 en el recurso 44/2013. El presupuesto procesal de contradicción establecido en el artículo 219.1 LRJS no surge de una comparación abstracta de doctrinas al margen de la identidad de las controversias, sino de una oposición de pronunciamientos concretos recaídos en conflictos sustancialmente iguales [por todas, sentencias del TS 861/2022, de 26 de octubre (rcud 4665/2019); 893/2022, de 10 de noviembre (rcud 2882/2021); y 968/2022, de 20 de diciembre (rcud 2984/2021)].

2.En la sentencia recurrida consta que la trabajadora comenzó a prestar servicios como gobernanta en el centro de trabajo sito en la localidad de Mojácar para la Sociedad de Explotación Turística Pierre et Vacances, S.L. (en adelante SET PV), que explotaba unos apartamentos turísticos en virtud de un contrato de arrendamiento para uso distinto de vivienda suscrito el 3 de mayo de 2012 con quien era entonces el propietario de dichos apartamentos, Construcciones Tabuenca, S.A. El contrato tenía una vigencia de 10 años.

El complejo que era objeto de explotación por parte de SET PV está compuesto por 114 apartamentos, 114 trasteros y 114 plazas de garaje. En el contrato constaba el compromiso de la sociedad de entregar los apartamentos amueblados, equipados, dotados de altas y conexiones en servicios y suministros y con las instalaciones específicas necesarias de forma conveniente y apropiada para destinarlos al uso turístico.

Durante la explotación del complejo por SET PV, Construcciones Tabuenca, S.A.U. entró en concurso de acreedores y la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, SAREB, pasó a ser la propietaria el 17 de diciembre de 2019. El 30 de junio de 2022, SAREB informó a SET PV de que no iba a renovar el contrato de arrendamiento, que finalizaría el 19 de diciembre de 2022.

A principios de julio de 2022, SAREB cerró la venta de una cartera de 23 activos terciarios (apartamentos turísticos, apartahoteles y hoteles), entre ellos el complejo en cuestión, al fondo de inversión Fortress y finalmente su sociedad vinculada Santizema, S.L. adquirió finalmente de SAREB la propiedad del complejo de apartamentos, subrogándose en la posición de arrendadora del complejo de apartamentos. Igualmente comunicó que optaba por no renovar el contrato de arrendamiento, tal y como ya había sido comunicado por Sareb, el 31 de diciembre de 2022.

El 2 de agosto de 2022 mediante burofax SET PV comunicó a Santizema, entre otros extremos, que el contrato tenía por finalidad la cesión en arrendamiento de los apartamentos para su explotación turística por parte de SET y su comercialización bajo la marca Pierre et Vacances, que por tanto se venía desarrollando en los apartamentos una actividad económica que conlleva distintas relaciones comerciales y contractuales con terceros, entre ellos, con empleados que hacen posible llevar a cabo dicha actividad, informando de que contaba con diez trabajadores y le pedía información sobre si iba a continuar o no la actividad turística tras la finalización del contrato " a los efectos de organizar una salida ordenada y ajustada a derecho".

El 9 de diciembre de 2022 se firmó entre SET PV y Santizema la finalización del contrato de arrendamiento. En ese acto se entregaron las llaves de los apartamentos y su posesión, muebles, equipamiento, mobiliario, enseres y menaje, boletines de alta en suministros etc. La transmisión física se efectuó el 9 de diciembre de 2022 a Santizema, acudiendo también responsables de Ona Hotels que aparentemente se iba a hacer cargo de la gestión de los apartamentos. Con ese motivo SET PV consideró que ya no era empleadora de los siete trabajadores del complejo, sin que se hiciera cargo de ellos la empresa propietaria del mismo. Durante el periodo anterior a la transmisión hubo negociacions entre SET PV y Ona Hotels. SET PV informó y aportó toda la documentación para la subrogación de los trabajadores al fondo de inversión Fortress, a Sandzema y a Ona Hotels. No consta probado sin embargo que tras la entrega del inmueble a la propiedad continuara la explotación de los apartamentos para uso turístico.

La sentencia del Tribunal Superior de Justicia recurrida, en base a estos hechos, considera que no se ha producido una sucesión de empresas. Por lo demás considera que no estamos ante un despido colectivo dado que únicamente considera que se ha acreditado el despido de siete trabajadores y declara la improcedencia del

despido (no la nulidad), con condena exclusiva a SET PV, tanto en lo relativo al despido como en lo relativo a las cantidades reclamadas por otros conceptos y contenidas en el fallo de la sentencia del Juzgado de lo Social.

3.En la sentencia de contraste demandante, los demandantes prestaban para la empresa NortHotels, S. L. con distintas categorías profesionales. El 30 de junio de 1998 se había suscrito contrato de arrendamiento de local de negocio entre la propiedad arrendadora y una persona física en calidad de arrendatario, respecto de los inmuebles destinados al negocio de hostelería que giraba bajo el nombre comercial de Hostal Galeón, por un período de ocho años, con inicio el 1 de mayo de 1999 y finalización el 31 de diciembre de 2007. El 1 de septiembre de 1999 se suscribió nuevo contrato de arrendamiento de local de negocio entre los propietarios arrendadores, y la misma persona física, pero esta vez en representación de la entidad Northotel, S. A., que pasaba a tener la calidad de arrendatario, por el período comprendido entre el 1 de mayo de 1999 y el 31 de diciembre de 2008. Los inmuebles estaban en ese momento siendo objeto de una reforma integral para reforma y cambio del grupo de Hostal de dos estrellas a hotel de apartamentos de tres estrellas, así como reforma ampliación de local, viviendas y construcción de piscina. Para su arrendamiento se pactó que los edificios deberían estar acabados y dotados de las instalaciones proyectadas, adecuadas y suficientes para el ejercicio de la actividad de hotel de apartamentos de tres estrellas, estando los apartamentos amueblados, equipados de enseres y dotados de instalaciones y servicios. El arrendatario recibió el inmueble, sus instalaciones, mobiliario, enseres, etc. de la propiedad en buen y correcto estado de funcionamiento, pero sin incluir las ropas de cama, de baño, de mesa, así como el menaje, cubertería, cristalería, loza, utensilios pequeños de cocina tanto de las habitaciones o suites como de la cafetería-restaurante y cocina central, que correspondían al arrendatario.

El 15 de octubre de 2009 se pactó con la propiedad, que en ese momento había cambiado de titularidad, la prórroga del contrato de arrendamiento suscrito el 1 de septiembre de 1999 hasta el 31 de diciembre de 2010.

El 22 de octubre de 2010 la propiedad comunicó a la entidad Northotels, S. A. diciéndoles que la propiedad nunca había explotado el inmueble como actividad de hotelería, ni tenía intención de hacerlo en el futuro, que la única relación contractual entre ambas partes era la propia de un contrato de arrendamiento de local y que de acuerdo con el contenido del contrato de arrendamiento de 1 de septiembre de 1999 la vigencia del contrato finalizaba el 31 de diciembre de 2010. Frente a ello Northotels, S.L. comunicó a la propiedad, en ese momento DIRECCION005 Comunidad de Bienes, la relación de los trabajadores que prestaban servicios a los efectos prevenidos en el artículo 44 del Estatuto de los Trabajadores, para que la persona física o jurídica que fuese a explotar los apartamentos se subrogase en los derechos y obligaciones como empresario. Northotels comunicó a los trabajadores su cese como empresario, informándoles de que debía subrogarse en su relación laboral la empresa que fuera a explotar a continuación el negocio turístico, que no podía identificar, pero identificando a la propiedad del inmueble.

Los propietarios del inmueble no se hicieron cargo de los trabajadores del establecimiento hostelero, que demandaron por despido. Constaba en la sentencia de instancia que el establecimiento hotelero se cerró al público, sin continuar su explotación turística en el periodo posterior, pero el Tribunal Superior de Justicia admitió una revisión de hechos probados según la cual, aunque esos establecimientos permanecieron cerrados al público tras cesar Northotels S.L. como arrendatario, para la temporada 2012 anunciaron su apertura y admitían reservas.

El Tribunal Superior de Justicia consideró que la reversión del establecimiento turístico con todas sus instalaciones a la propiedad constituyó una transmisión de empresa y por tanto se había producido una sucesión en el sentido del artículo 44 del Estatuto de los Trabajadores, por lo que declaró la improcedencia del despido y condenó a la empresa propietaria del inmueble.

4.En ambas sentencias se trata es de determinar si existe o no sucesión de empresas laboral y en ambos supuestos estamos ante inmuebles dedicados a la explotación turística hotelera (apartamentos turísticos) cuyo propietario los arrienda conjuntamente con todas sus instalaciones y mobiliario y son explotados durante años por el arrendatario, siendo objeto del contrato de arrendamiento tanto el inmueble como sus principales instalaciones, resultando que al finalizar el contrato de arrendamiento el arrendatario, que ha mantenido la explotación hasta ese momento, reintegra la posesión del inmueble y las instalaciones a la propiedad y con dicha devolución pone fin a su propia explotación del negocio. En el caso de la sentencia recurrida el Tribunal Superior de Justicia afirma que no existe sucesión porque no consta que la propiedad que recupera el inmueble con sus instalaciones siga dedicándolos a la finalidad de negocio turístico, mientras que en la sentencia de contraste se afirma que estamos ante un supuesto de sucesión empresarial del artículo 44 del Estatuto de los Trabajadores porque lo que se había entregado a la propiedad al finalizar el arrendamiento era una unidad productiva autónoma en funcionamiento.

Apreciamos la contradicción considerando que no es relevante, puesto que no cambiaría el sentido del fallo que en el caso resuelto por la Sala de Baleares el arrendatario aportase vajilla y ropa, puesto que eran elementos secundarios en la valoración global del objeto de la transmisión. Tampoco es relevante el nomen iuris que las partes dieran al contrato (contrato de arrendamientos urbanos de local de negocio en el caso de Baleares y contrato de arrendamiento para uso distinto de vivienda en el caso de Andalucía), porque lo que ha de valorarse es cuál fue el objeto de la transmisión efectuada realmente del arrendatario a la propiedad en el momento de la finalización del arrendamiento.

Es cierto, por otra parte, que en el caso de la sentencia recurrida no consta el destino ulterior que le da la propiedad al inmueble con sus instalaciones, mientras que en el caso de la sentencia de contraste consta que la nueva propiedad, que tampoco se hizo cargo de la plantilla, mantuvo cerrado el negocio durante el primer año y al año siguiente reanudó la explotación turística, ignorándose si lo hizo mediante su explotación directa o a través de un nuevo arrendatario. Lo cierto es que este dato no va a ser relevante para apreciar la contradicción porque no afectaría al fallo que se pueda dictar. Lo que ha de valorarse, como hemos dicho, es el objeto transmitido del arrendatario a la propiedad en el momento de devolver la posesión al finalizar el arrendamiento. Si lo que se transmite es una unidad productiva, entonces se producirá la sucesión y la eventual decisión del nuevo empleador de poner fin a la explotación y a las relaciones laborales deberá instrumentarse por los cauces previstos por la legislación.

TERCERO.- 1. El único motivo de recurso se ampara en la letra e del artículo 207 de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Social y denuncia la vulneración del artículo 44 del Estatuto de los Trabajadores. Sostiene que la reversión de los apartamentos turísticos a Santizema constituye un supuesto de transmisión de unidad productiva y por tanto se aplica dicho precepto legal, lo que determina que la condena por el despido improcedente debió dirigirse contra Santizema y, subsidiariamente, Ona Edge y La Dorada.

2.Una cuestión análoga a la presente, si bien relativa a la finalización del arrendamiento de un restaurante en funcionamiento cuya posesión recobra la propiedad, fue resuelta por esta Sala declarando la existencia de sucesión de empresas en su sentencia 112/2023, de 8 de febrero (rcud 48/2022) con la siguiente fundamentación:

"En lo que ahora interesa, el art. 44.2 ET, dispone que "A los efectos de lo previsto en este artículo, se considerará que existe sucesión de empresa cuando la transmisión afecte a una entidad económica que mantenga su identidad, entendida como un conjunto de medios organizados a fin de llevar a cabo una actividad económica, esencial o accesoria".

La resolución del asunto exige que expongamos brevemente la doctrina general aplicable en interpretación de esa norma, para decidir seguidamente las consecuencias jurídicas de su traslación a las singulares circunstancias concurrentes en el caso de autos, en razón al hecho de que el arrendatario ha devuelto el negocio alquilado en condiciones que impiden o dificultan gravemente la inmediata continuidad de la actividad empresarial.

Por citar alguna de las más recientes, la STS 20/5/2021, rec. 145/2020, recuerda que "Existe sucesión empresarial cuando se transmite "una entidad económica que mantenga su identidad, entendida como un conjunto de medios organizados a fin de llevar a cabo una actividad económica, esencial o accesoria" [art. 44.2 del ET y art. 1.1.b) de la Directiva 2001/23/CE].

El art. 44 del ET exige, bien la trasmisión de elementos patrimoniales y de personas, o bien, en el caso de que la actividad en concreto descanse fundamentalmente en la mano de obra, que sea esta (mano de obra) la que se transmita (por todas, sentencias del TS de 16 de abril de 2018, recurso 2392/2016; 29 de enero 2020, recurso 2914/2017; y 24 de septiembre de 2020, recurso 300/2018).

No se aplica el art. 44 del ET cuando se produce la mera sucesión en la ejecución de una actividad económica porque "una entidad empresarial no puede reducirse a la actividad de que se ocupa y por ello el mero cambio en el titular de la actividad no determina la aplicación de la normativa sobre transmisión de empresa, en tanto la operación no vaya acompañada de una cesión -entre ambos empresarios- de elementos significativos del activo material o inmaterial. Porque (...) en las contratas sucesivas de servicios, en las que lo que se transmite no es una empresa ni una unidad productiva con autonomía funcional, sino de un servicio carente de tales características, no opera, por ese solo hecho, la sucesión de empresas establecida en el artículo 44 ET" (sentencia del TS de 12 de diciembre de 2017, recurso 668/2016, y las citadas en ella).

...La doctrina jurisprudencial ha hecho hincapié en "la entrega de los elementos patrimoniales que resultan inevitables para la continuidad de la actividad, lo que revela la transmisión de un conjunto de instalaciones y medios que conforman una determinada actividad económica que mantiene su identidad" (sentencias del TS de 4 de julio de 2018, recurso 2609/2017 y 12 de marzo de 2020, recurso 1916/2017).

La sentencia del TS de 27 de enero de 2015, recurso 15/2014, explica que "lo importante no es el coste de las inversiones en medios materiales, sino la necesidad de los mismos, ya que la importancia de los factores que intervienen en la producción no se mide en términos cuantitativos, sino cualitativos, esto es atendiendo a la necesidad de los mismos para el funcionamiento de la actividad".

A lo que finalmente añade "El TJUE explica que el criterio decisivo para determinar la existencia de una transmisión de empresa "consiste en saber si la entidad económica mantiene su identidad, lo que se desprende, en particular, de la circunstancia de que continúe efectivamente su explotación o de que esta se reanude [...] Para determinar si se cumple este requisito, han de tomarse en consideración todas las circunstancias de hecho características de la operación examinada, entre las cuales figuran, en particular, el tipo de empresa o de centro de actividad de que se trate, el que se hayan transmitido o no elementos materiales como los edificios o los bienes muebles, el valor de los elementos inmateriales en el momento de la transmisión, el hecho de que el nuevo empresario contrate o no a la mayoría de los trabajadores, el que se haya transmitido o no la clientela, así como el grado de analogía de las actividades ejercidas antes y después de la transmisión y la duración de una eventual suspensión de dichas actividades" (sentencia del TJUE de 27 de febrero de 2020, C-298/18, y las citadas en ella)".

Llegados a este punto, no está de más recordar que los efectos jurídicos derivados de la sucesión de empresa se desarrollan en diferentes ámbitos y aspectos de la relación laboral.

De una parte, conforme al art. 44.1 ET, la sucesión no extingue por sí misma las relaciones laborales y el nuevo empresario está obligado a subrogarse en los contratos de trabajo que sigan vigentes en el momento de la transmisión. Como recuerda la STS 30/3/2022, rec. 104/2020, "es requisito constitutivo, para que se produzca la subrogación contractual, que los contratos de trabajo, cuya subrogación se persigue, estén vigentes".

Es obvio que en el caso de autos no se genera ese efecto subrogatorio, por cuanto las relaciones laborales fueron extinguidas mediante despido colectivo por el empresario cedente antes de la transmisión, sin que ahora se cuestione en casación la validez de esa actuación.

Pero, por otra parte, según dispone el art. 44.3 ET, "el cedente y el cesionario, en las transmisiones que tengan lugar por actos inter vivos, responderán solidariamente durante tres años de las obligaciones laborales nacidas con anterioridad a la transmisión y que no hubieran sido satisfechas".

Y este es el ámbito en el que se plantea en este litigio el alcance de las obligaciones imputables a la empresa cesionaria, como responsable solidaria de las deudas anteriores a la transmisión que no han sido satisfechas.

Dicho eso, debemos analizar si se ha producido una situación jurídica de sucesión de empresa, que obligue a todas las codemandadas a responder solidariamente de la deuda reclamada por el trabajador demandante.

La STS 10/9/2020, rcud. 1037/2018, aborda específicamente la problemática que en esta materia se genera cuando la relación jurídica existente entre las empresas implicadas es un contrato de arrendamiento de industria, cuya finalización comporta la recuperación del negocio alquilado por parte de la arrendadora.

Exactamente igual que sucede en el presente asunto, también alegaba la empresa recurrente en aquel otro supuesto, que "al no haber tenido lugar el mantenimiento de la industria o negocio supuestamente arrendado no podría existir sucesión empresarial, que requeriría, en todo caso, el mantenimiento de la actividad o, al menos serios indicios de una intencionalidad de mantenimiento en un momento posterior. Añadiendo, además, que aun cuando se entendiera que se da una sucesión en la actividad, no existiría la sucesión del artículo 44 ET por cuanto que, con la resolución del contrato de arrendamiento, no se ha revertido la organización productiva que constituye la actividad económica de la arrendataria".

Argumento que coincide plenamente con el esgrimido en este caso por las recurrentes, que niegan la existencia de sucesión de empresa porque la arrendataria habría retornado el negocio en unas condiciones que, a su juicio, imposibilitarían el mantenimiento y la inmediata continuidad de la actividad de restauración que constituye su objeto.

A diferencia de aquel antecedente, en el caso de autos no se discute que el negocio jurídico existente entre ambas empresas es un arrendamiento de industria, con lo que es plenamente aplicable lo que nuestra precitada sentencia señala en este particular, al decir que "el arrendamiento de empresa, industria o negocio, opera como un instrumento pluridireccional de cambio en la titularidad de la empresa ya que vincula tanto al arrendador como al arrendatario y, al término del contrato, a quien resulte continuador de la actividad arrendada, bien sea el propio arrendador, bien sea un segundo arrendatario (SSTS 12 diciembre 2002, Rcud. 764/2002 y de 1 de marzo de 2004, Rcud. 4686/2002)".

Tras lo que seguidamente invoca la doctrina de la Sala Civil de este Tribunal (entre otras, STS de 18 de marzo de 2009, Rec. 665/2003) en la que se ha precisado 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, sin que sea preciso que el arrendador facilite necesariamente todos los medios para la comercialización de la actividad negocial a desarrollar, que pueden ser ampliados o mejorados con los que aporte el arrendatario, incluso sustituidos, sin que ello afecte a la calificación y naturaleza del contrato como de locación industrial; además, dicho contrato queda extinguido cuando expira el término convencional, como dispone el artículo 1569.1 del Código Civil".

Razones por las que en la citada STS 10/9/2020, rcud. 1037/2018, concluimos que "La finalización de un contrato de arrendamiento de empresa o negocio determina que, a su finalización, se produzca un cambio de titularidad y la oportuna aplicación del artículo 44 ET. La subrogación en la posición empresarial por parte de la propiedad del negocio o industria arrendado viene determinada por el hecho de que el arrendador recupera lo arrendado a la finalización del término estipulado en el contrato y como tal propietario podrá asumir el negocio directamente, de manera total o parcial; cederlo, a través de un nuevo contrato de arrendamiento a un tercero; o, en definitiva, poner fin a la explotación del negocio. En cualquier caso, de inmediato y con independencia de lo que suceda después, por mor del artículo 44 ET se habrá subrogado en la posición de empresario y deberá responder de las obligaciones que de tal posición se deriven".

Consecuencia jurídica que, como en ella decimos, queda indisociablemente vinculada a la circunstancia de que la arrendadora "recuperó lo que constituía el objeto del contrato de arrendamiento en los términos ya indicados, convirtiéndose de esa manera en empresario de los trabajadores afectos al negocio arrendado; y, ello con independencia, de que con posterioridad la dirección del hotel decidiese explotar únicamente una parte de lo anteriormente arrendado".

Lo que en aquel otro caso nos llevó a entender que se produjo el cambio de titularidad o la transmisión de empresas a que se refiere el art. 44 ET, puesto que "lo cedido fue una unidad productiva autónoma, es decir, de una empresa, sin que sea obstáculo que el título sea un contrato de arrendamiento, pues para ser empresario no es necesario ser propietario de los bienes fundamentales de la empresa, sino poseer la titularidad del negocio, y no cabe duda que en el caso de autos la cesión de los servicios antes relacionados son un negocio cuya titularidad se cede; como se dice en la Directiva 98/50 y de conformidad con lo ordenado en el art. 44 del ET, lo cedido fue una entidad económica con propia identidad, como conjunto de medios organizados (STS de 12 de diciembre de 2007, Rcud. 3994/2006).

Esta es la doctrina general en los supuestos de arrendamiento de industria cuando el arrendador recupera el negocio tras la resolución del contrato, en tanto que lo que retorna no es solo un local o espacio físico, sino una explotación que dispone de todos los elementos y de la infraestructura necesaria para el desempeño de la industria en cuestión y constituye un conjunto de medios organizados que permite el desarrollo de la actividad económica de que se trate, entrando por este motivo de lleno en la definición del art. 44.2 ET.

Aquí se trata ahora de decidir si esa misma solución es aplicable cuando el arrendatario ha devuelto el negocio en condiciones tan deplorables que no permiten la inmediata continuidad de la actividad y hacen necesaria la realización de obras de reforma para subsanar esos defectos.

Ninguna duda cabe que en el presente supuesto también se trata de la finalización de un contrato de alquiler de industria, que tiene por objeto la explotación de un restaurante cuyas instalaciones retornan al titular de la explotación.

De la misma forma que en nuestra antedicha sentencia, el objeto del contrato de alquiler entre las empresas demandadas no se limitó exclusivamente a un local como el espacio físico donde el arrendatario pusiere en marcha posteriormente un negocio, sino que se arrendó un restaurante con todas las instalaciones, maquinaria y la infraestructura necesaria para el desarrollo de la actividad de restauración.

Lo que comporta el alquiler de un conjunto de medios organizados a fin de llevar a cabo esa actividad, que dispone de entidad económica propia y permite el completo desarrollo y explotación del negocio de restauración que constituye el objeto del arrendamiento de industria.

Dicho lo anterior, lo que puntualmente se suscita en este caso es si debe producirse la sucesión de empresa cuando se da la circunstancia de que la industria alquilada ha sido devuelta por el arrendatario con desperfectos y defectos de muy relevante entidad, hasta el punto de que dificulten gravemente, o, hagan incluso inviable, la inmediata continuidad de la actividad objeto del negocio alquilado, siendo necesario para su reanudación la realización de obras de reforma y adaptación de importante envergadura.

No consta el estado en el que se encontraban las instalaciones del restaurante cuando fue alquilado en el año 2002. Es indudable que puede haber sufrido un grave deterioro durante la vigencia del alquiler y hasta el

momento de su devolución al arrendador en 2022. Cabe incluso la posibilidad de que haya variado la normativa legal aplicable en alguna materia, como la atinente, por ejemplo, al reglamento que regula las instalaciones eléctricas de baja tensión a que se refieren los hechos probados, o cualquier otra, como bien pudiere ser la de la accesibilidad al local o a los baños, hasta el punto de que sea necesario renovar la licencia de explotación del negocio como se dijo en la sentencia de contraste.

Pero ninguna de estas circunstancias impide que opere la sucesión de empresa.

El objeto del alquiler de industria fue un negocio de restauración en el estado, situación y condiciones jurídicas existentes en aquel momento. Y ese mismo negocio de restauración es lo que el arrendatario retorna al titular de la industria.

La circunstancia de que pudieren haberse producido cambios legales durante la vigencia del contrato que exijan renovar alguna sus instalaciones para cumplir adecuadamente con la normativa que permita renovar la licencia, o el hecho de que las instalaciones se encuentren gravemente deterioradas, podrá suponer eventualmente algún tipo de incumplimiento de las obligaciones contractuales por parte del arrendatario y dar lugar a una reclamación de daños y perjuicios por parte del arrendador, pero no ha de impedir la aplicación de las garantías y obligaciones que impone el art. 44 ET frente a los trabajadores que prestan servicios en la actividad industrial alquilada que retorna a su propietario tras la finalización del alquiler.

Todas esas circunstancias se generan en el ámbito de la relación jurídica entre las partes del contrato de arrendamiento de industria y deberán ser resueltas en ese mismo marco mediante el ejercicio de las acciones legales oportunas entre los contratantes, pero no inciden en las obligaciones legales que a cada uno de ellos les corresponden frente a los trabajadores que prestan servicios en el negocio conforme a lo dispuesto en el art. 44 ET.

Solución que es acorde con el criterio que emana de la STJUE de 127/2/2020, asunto C-298/18, en el que el Tribunal concluye que no obsta la existencia de sucesión de empresa el hecho de que la infraestructura material utilizada hasta el momento de la transmisión por la empresa cedente resulte inservible para la continuidad de la actividad, por no cumplir los nuevos requisitos jurídicos, medioambientales y técnicos necesarios para ello.

Finalmente, no resulta aplicable en este caso la doctrina de nuestra precitada STS 30/3/2022, rec. 104/2020, que negó la existencia de sucesión empresarial en un supuesto en el que ciertamente concurrían algunos elementos similares al presente.

Resuelve un asunto muy particular, en fase de ejecución definitiva de sentencia en la que se solicita la extensión de la ejecución a una tercera empresa.

La concesionaria de la explotación de unas instalaciones deportivas públicas las retorna al organismo titular de las mismas en condiciones que hacen del todo imposible la continuidad de la actividad, y tras haber extinguido por despido colectivo la totalidad de los contratos de trabajo.

Eso obligó a cerrar las instalaciones durante un año para realizar obras de reparación por importe de 300.000 euros, tras lo que vuelve a adjudicarse la concesión a una tercera empresa.

En la sentencia firme que puso fin al procedimiento ya se declaró que no existía sucesión entre la empresa saliente y el organismo público propietario de las instalaciones, lo que nuestra precitada sentencia entiende que "provoca un cortafuegos infranqueable sobre la transmisión de la unidad productiva autónoma desde Aiguagest, SL a la DPC, una vez descartada dicha transmisión por sentencia firme, que despliega plenos efectos de cosa juzgada, de conformidad con lo dispuesto en el art. 222 LEC".

A lo que asimismo añade que las instalaciones estuvieron cerradas durante un año para realizar aquellas obras, de tal manera que la administración pública titular de las mismas no ha llegado a desempeñar en ningún momento esa actividad.

Tras lo que finalmente concluye que no habiéndose acreditado la concurrencia de transmisión de la unidad productiva desde la empresa saliente al organismo titular de la instalación, no puede haber tampoco transmisión respecto al nuevo adjudicatario de la explotación.

No es esto lo que sucede en el asunto de autos. En primer lugar, porque el restaurante ha sido devuelto directamente a su titular, sin que haya otra empresa Intermedia que de alguna forma interrumpa la cadena sucesoria. Y además, porque lo único que aparece es que se encontraba en un lamentable estado de conservación que hace necesaria la realización de obras de reforma para recuperar su actividad, pero no hay constancia de que lo que hubiere sucedido con posterioridad sobre la posible y eventual reanudación de la actividad.

A lo que podemos añadir la mayor intensidad que en orden a la sucesión de empresa generan los vínculos jurídicos existentes entre arrendador y arrendatario en un contrato de arrendamiento de industria, en la medida en que el arrendador es el titular de un negocio que dispone de toda la infraestructura y medios organizados necesarios para su explotación, que constituye por lo tanto una unidad productiva objeto de arrendamiento.

Y puesto que lo alquilado es una industria en explotación, el arrendador se obliga a devolverlo a su finalización en las mismas condiciones adecuadas para la continuidad de la actividad, tal y como así se hace constar expresamente en el contrato de arrendamiento.

Intensidad del vínculo jurídico que refuerza el hecho de que en este caso se formaliza el contrato en el año 2002, y es renovado el 1 de enero de 2011, con la firma de un nuevo contrato en el que se hace constar expresamente que el arrendatario recibe el negocio en perfecto estado y se obliga a devolverlo en las mismas condiciones de uso y explotación; pactos que se reiteran en esos mismos términos en el contrato firmado el 1 de enero de 2017, cuya definitiva resolución en marzo de 2020 da lugar al litigio.

Lo que evidencia hasta qué punto se incluye en el contrato de arrendamiento de industria la obligación de devolver el negocio en las mismas condiciones en las que fue entregado para el desempeño de la actividad económica que constituye su objeto. Algo que, a su vez, pone de manifiesto la mayor o menor diligencia del propio arrendador que renueva el contrato con la expresa indicación de que el negocio sigue en perfecto estado de uso, asumiendo de esta forma que es factible la explotación y continuidad de la actividad.

Con independencia de que en las renovaciones del contrato de 2011 y 2017 se haga constar que el negocio se entrega en perfecto estado, el eventual incumplimiento de sus obligaciones por parte del arrendatario no desvirtúa la existencia de la sucesión de empresa tras la recuperación de la industria por el arrendador, sin perjuicio, ya lo hemos dicho, de la acción de repetición o reclamación de daños y perjuicios que pueda ejercitar frente a la contraparte."

3.Observamos por tanto que la cuestión esencial es determinar qué se transmite, esto es, si se está transmitiendo una industria o negocio o un simple inmueble. Debemos precisar lo siguiente:

a) A efectos de determinar si se está transmitiendo una unidad productiva (concepto análogo al que el antiguo artículo 3.1 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 denominaba "arrendamiento de industria o negocio") o un mero local no es relevante el nomen iuris que las partes hayan dado al contrato de arrendamiento, ni la configuración legislativa de dicho contrato, sino que ha de valorarse lo que realmente ha ocurrido conforme a los hechos que resulten probados.

b) Es más, independientemente de cuáles sean los bienes y derechos que el propietario pusiera a disposición del arrendatario en virtud del contrato de arrendamiento, lo que es relevante es cuáles son los elementos cuya posesión recupera el propietario al finalizar el contrato, porque ese es el momento temporal en el que hay que valorar si se produce la sucesión de empresas en este tipo de litigios. Ordinariamente si con el contrato de arrendamiento únicamente puso a disposición un inmueble habrá de recuperar la posesión únicamente de ese inmueble y no del conjunto de instalaciones productivas necesarias para la explotación del negocio que hubieran sido adicionadas por el arrendatario. Sin embargo no puede descartarse que, por pacto o de facto, reciba la posesión, además del inmueble de su propiedad, del conjunto de instalaciones añadidas por el arrendatario y necesarias para la explotación del negocio. En tal caso el arrendador, si no se ha pactado nada al respecto, no está obligado a aceptar esa transmisión de la propiedad de elementos productivos adicionales que no eran de su propiedad, estando obligado el arrendatario a su retirada. Pero si acepta esa transmisión entonces lo que en ese momento se transmite es una unidad productiva y no un mero inmueble, aunque fuese lo que inicialmente se puso a disposición del arrendatario mediante el contrato. Por el contrario, si el contrato implicaba la puesta a disposición del arrendatario, además de la posesión del inmueble, de un conjunto de instalaciones y medios productivos junto con el mismo, de tal manera que dichos medios permitan sustancialmente la explotación del negocio, entonces lo que ordinariamente recuperará el arrendador al finalizar el arrendamiento es el conjunto de la unidad productiva. La sentencia de esta Sala Cuarta 112/2023, de 8 de febrero (rcud 48/2022), que hemos reproducido en sus fundamentos relevantes, lo que dice en ese caso es que incluso si la unidad productiva presenta un elevado grado de deterioro existe sucesión de empresas en el momento de la reversión. Cabría considerar en esos casos cuál es el nivel de deterioro admisible para que se produzca la sucesión empresarial, porque si el mismo alcanza un grado tal que implique que lo que el arrendador recupera no llega a constituir una unidad productiva, podría pensarse que no se produciría el fenómeno sucesorio. Esto en todo caso aquí no es relevante porque no consta ningún deterioro.

c) Por tanto, si con motivo de la finalización del contrato, el arrendatario entrega además del mero inmueble en el que desarrolla la actividad lo sustancial de la maquinaria, equipos y demás elementos materiales integrados en el inmueble, lo que está entregando es una unidad productiva, al menos cuando esa unidad productiva se caracteriza esencialmente por su infraestructura material y no estemos ante actividades

realizadas esencialmente a través de la mano de obra (en la que ha de enjuiciarse la llamada sucesión de plantillas). En ese caso la recuperación de la posesión del inmueble y de las infraestructuras productivas por el propietario (o la transmisión de esa posesión a un tercero en virtud de un nuevo contrato) es una transmisión en el sentido de la Directiva 2001/23/CE y una sucesión de empresas del artículo 44 del Estatuto de los Trabajadores. En ese sentido la sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 17 de diciembre de 1987 en el asunto C-287/86, Ny Moelle Kro, ya dijo que la Directiva (entonces la 77/187/CEE, hoy sustituida por la 2001/23/CE) se aplica a la recuperación, por el propietario, de la explotación de una empresa cedida en arrendamiento, a consecuencia del incumplimiento del contrato de arrendamiento por el arrendatario de la industria y lo que hay que valorar es si con motivo de esa finalización del arrendamiento se ha transmitido una entidad económica aún existente. Lo esencial es si la unidad productiva en ese momento todavía existe y para apreciar si es éste el caso hay que tener en cuenta el conjunto de circunstancias fácticas que caracterizan a la operación controvertida, entre las cuales puede figurar, en su caso, el cierre temporal de la empresa y la ausencia de personal en el momento de la transmisión, sin que esos elementos excluyan por sí mismos la aplicación de la Directiva (especialmente en el supuesto de una empresa estacional). Por su parte la sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 26 de noviembre de 2015 en el asunto C-509/14, Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF) c. Luis Aira Pascual también consideró aplicable la Directiva al caso de la recuperación de la infraestructura productiva por el propietario cuando éste recupera la posesión de los elementos materiales indispensables para el desarrollo de la actividad de que se trate, existiendo en ese caso una transmisión en el sentido de la Directiva aunque la propiedad de la infraestructura productiva no haya dejado de pertenecer al cesionario en ningún momento. Por tanto cuando estamos ante actividades en las que la infraestructura material es determinante, lo que ha de comprobarse en cada caso es qué se está transmitiendo en el momento de la reversión, si un mero inmueble despojado de la infraestructura productiva esencial para el ejercicio de la actividad o una unidad productiva.

d) Si lo que se transmite es una unidad productiva con ocasión de la reversión de la posesión al propietario al finalizar el arrendamiento, entonces se produce el fenómeno de la sucesión empresarial y ese cambio de titularidad de la unidad productiva no solamente no puede considerarse por sí mismo una causa lícita de extinción de los contratos de trabajo, sino que el nuevo titular de la unidad productiva (sea el propietario que recupera la posesión, sea un nuevo arrendatario a quien se transmite la posesión sin solución de continuidad) se convierte ope legis en empleador de los trabajadores, dejándolo de ser el anterior poseedor (sin perjuicio de su responsabilidad directa por las deudas salariales y laborales nacidas antes de la transmisión), pasando además a ser responsable solidario de las deudas laborales previamente nacidas en los términos establecidos en el artículo 44 del Estatuto de los Trabajadores.

e) La sucesión en los contratos de trabajo y en las deudas derivada de la recuperación de la posesión por el propietario al finalizar el arrendamiento es una eventualidad que las partes del contrato de arrendamiento (o de cualquier contrato o negocio jurídico por el que se transmita la posesión de unidades productivas) pueden y deben prever diligentemente, reglando las relaciones económicas entre las mismas que puedan resultar de tal circunstancia, pero sin que los pactos entre las partes de ese negocio jurídico puedan afectar a los derechos de los trabajadores garantizados por la legislación europea y española.

4.Aplicando al caso de autos los criterios expuestos resulta que lo que fue transmitido con ocasión de la reversión del bien arrendado fue una unidad productiva que hasta el mismo momento de la transmisión estaba en funcionamiento. Desde el primer momento tanto en la sentencia recurrida como en la de contraste se observa que, independientemente del nomen iuris elegido por las partes para designar aquel contrato, la propiedad no solamente puso a disposición del arrendatario los inmuebles donde se iba a desarrollar la actividad, sino una unidad productiva susceptible de explotación, con sus demás instalaciones y mobiliario, a falta solamente en el caso de la sentencia de contraste de elementos de importancia secundaria para ello (ropa y vajilla) y, lo que es realmente relevante, lo que transmitió el arrendatario a la propiedad en el momento de reversión de la posesión no fue solamente el inmueble, sino todo el conjunto de elementos productivos incorporados al mismo y necesarios para el desarrollo de la actividad, esto es, se produjo en ese momento de finalización del arrendamiento una transmisión de una unidad productiva caracterizada esencialmente por su infraestructura material, por lo que estamos ante un supuesto de sucesión de empresas. Los contratos laborales de los trabajadores ni siquiera habían sido extinguidos en el momento de la reversión, sino que simplemente el arrendador que recuperó la posesión de la unidad productiva se negó a hacerse cargo de los mismos. Si en el caso de la sentencia de esta Sala de 8 de febrero de 2023 (rcud 48/2022), antes citada, vinimos a declarar que no obstaba a la sucesión el deterioro de las instalaciones productivas, el argumento debe aplicarse ahora *a fortiori,*cuando no consta ningún nivel de deterioro que afecte al funcionamiento de la unidad productiva revertida a su propietario.

Evidentemente la propiedad que recupera la posesión de la unidad productiva puede tener para la misma sus propios planes de negocio, incluido el cese del mismo, pero no puede por ello eludir los cauces jurídicos

previstos para la reestructuración laboral, de manera que si esa reestructuración laboral no se ha producido antes de la transmisión, será la nueva empresa empleadora la que habrá de abordarla con el coste que ello pueda tener, por lo cual dicha eventualidad debiera ser diligentemente prevista y reglada en el contrato de arrendamiento entre las partes.

CUARTO.- 1. Lo anteriormente razonado, de conformidad con lo informado por el Ministerio Fiscal, obliga a estimar el recurso presentado. En cuanto a las consecuencias de dicha estimación debemos precisar:

a) Implica la absolución de la entidad recurrente, Sociedad de Explotación Turística Pierre et Vacances España S.L., de las consecuencias del despido establecidas en el fallo de la sentencia del Juzgado de lo Social, por lo que su recurso de suplicación debió ser estimado en este punto, pero no implica la absolución de su responsabilidad de pago de las deudas laborales contenidas en el fallo, nacidas antes de la transmisión, de las que sigue siendo responsable, absolución que también pedía en el suplico de su recurso de suplicación. Lo relativo a la imposición del interés de demora fue objeto del recurso de suplicación, desestimado y no se ha planteado en casación unificadora, por lo que se mantiene. La estimación parcial del recurso determina la devolución del depósito constituido para recurrir en suplicación. En cuanto a las costas de la suplicación, habiéndose estimado parcialmente su recurso de suplicación y no pidiendo en el suplico del mismo otra cosa que su absolución, no procede su imposición.

b) La absolución de uno de los codemandados conlleva en estos casos, como efecto reflejo en base a los fundamentos del pronunciamiento, la condena de quien en tal caso resulta responsable por la declaración sobre la existencia o inexistencia de sucesión empresarial. Procede por ello la desestimación del recurso de suplicación de la entidad propietaria que recuperó la posesión de la unidad productiva, Santizema S.L. en lo relativo a la sucesión, ya que la misma es responsable única de las consecuencias del despido, a ella imputable y además responsable solidaria de las deudas laborales anteriores a la transmisión. Ahora bien, cuestionándose en aquel recurso de suplicación también la calificación del despido como nulo, por entender que no era de naturaleza colectiva y habiendo apreciado la sentencia del Tribunal Superior de Justicia que efectivamente no lo era, no constando que el número de despedidos exceda de los umbrales legales de artículo 51 ET, la estimación del recurso debió ser parcial en relación con este extremo, determinando la calificación de improcedencia en lugar de la nulidad y la correspondiente inexistencia de salario de trámite. La estimación parcial conlleva la devolución de su depósito constituido para recurrir, así como de sus avales o aseguramientos de la condena de la instancia. Sin costas.

c) Implica, por último, mantener el fallo respecto del resto de las empresas codemandadas, para las cuales no consta ningún título jurídico que permita imputarles responsabilidad en orden al despido o a las cantidades debidas, de manera que el recurso de casación unificadora debe desestimarse en el punto en el que se pide la responsabilidad subsidiaria de las mismas.

2.Conforme al artículo 235.1 de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Social no se hace expresa imposición de costas. Se ordena la devolución del depósito constituido para recurrir, así como la de los aseguramientos y avales prestados por la recurrente, en cuanto excedan del importe de la condena subsistente.

F A L L O

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

1.Estimar parcialmente el recurso de casación para la unificación de doctrina interpuesto por el letrado D. Ignacio Moreno Lucenilla en nombre y representación de Sociedad de Explotación Turística Pierre et Vacances España S.L.

2.Casar y anular en parte la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, sede de Granada, de 17 de diciembre de 2024 (rec. 742/2024).

3.Resolver el debate en suplicación estimando parcialmente el recurso de tal clase interpuesto por el letrado D. Ignacio Moreno Lucenilla en nombre y representación de Sociedad de Explotación Turística Pierre et Vacances España S.L. contra la sentencia de 28 de diciembre de 2023 del Juzgado de lo Social número uno de Almería (autos 543/2023) para absolver a la misma de las consecuencias del despido, pero manteniendo la condena solidaria al pago de las cantidades fijadas en el fallo y sus intereses. Se decreta la devolución del depósito constituido para recurrir. Sin costas.

Se estima parcialmente el recurso de suplicación interpuesto por la letrada Dª María del Pilar Baltar Fillol en nombre y representación de Santizema S.L., declarando la improcedencia del despido en los términos del fallo de la sentencia del Tribunal Superior de Justicia y condenando a Santizema S.L. a las consecuencias del mismo, así como manteniendo la condena de instancia en relación con la responsabilidad solidaria por las

cantidades e intereses de demora. Sin costas. Se ordena la devolución del depósito constituido para recurrir en suplicación y de los avales y aseguramientos en cuanto excedan del importe de la condena.

Se mantiene el fallo de la sentencia recurrida en lo restante.

4.No se hace expresa imposición de costas a la recurrente.

5.Se ordena la devolución del depósito constituido para recurrir, así como la de los aseguramientos y avales prestados por la recurrente en cuanto excedan del importe de la condena subsistente.

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

Así se acuerda y firma.

FONDO DOCUMENTAL CENDOJ