



Roj: **STS 3703/2018** - ECLI: **ES:TS:2018:3703**

Id Cendoj: **28079110012018100599**

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

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **06/11/2018**

Nº de Recurso: **1843/2016**

Nº de Resolución: **605/2018**

Procedimiento: **Civil**

Ponente: **ANTONIO SALAS CARCELLER**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

Sentencia núm. 605/2018

Fecha de sentencia: 06/11/2018

Tipo de procedimiento: CASACIÓN

Número del procedimiento: 1843/2016

Fallo/Acuerdo:

Fecha de Votación y Fallo: 10/10/2018

Ponente: Excmo. Sr. D. Antonio Salas Carceller

Procedencia: Audiencia Provincial de Oviedo (1ª)

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

Transcrito por: MHS

Nota:

CASACIÓN núm.: 1843/2016

Ponente: Excmo. Sr. D. Antonio Salas Carceller

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

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

Sentencia núm. 605/2018

Excmos. Sres. y Excma. Sra.

D. Jose Antonio Seijas Quintana

D. Antonio Salas Carceller

D. Francisco Javier Arroyo Fiestas

D. Eduardo Baena Ruiz

D.ª M.ª Angeles Parra Lucan

En Madrid, a 6 de noviembre de 2018.



Esta sala ha visto el recurso de casación contra la sentencia dictada en grado de Apelación por la sección 1.ª de la Audiencia Provincial de Oviedo, como consecuencia de autos de juicio verbal de desahucio n.º 298/15, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 2 de Avilés; cuyo recurso fue interpuesto ante la mencionada Audiencia por la representación procesal de don Jesús Manuel, representado ante esta sala por el procurador de los Tribunales don Carmelo Olmos Gómez; siendo parte recurrida doña Apolonia, representada por la Procuradora de los Tribunales doña María Elvira Encinas Lorente, bajo la dirección letrada de doña Laura Arias Torres.

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

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- 1.- La representación procesal de don Jesús Manuel, interpuso demanda de juicio verbal de desahucio contra doña Apolonia, y alegando los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación, terminó suplicando al Juzgado se dictara:

"..sentencia estimatoria por la que se acuerde la resolución del contrato de arrendamiento suscrito, condene a la demandada a desalojar el local arrendado y ponerlo a disposición de la propiedad, bajo apercibimiento de lanzamiento que expresamente se interesa y cuya fecha y hora deberán acordar desde la admisión a trámite de la demanda e imponga las costas a la demandada."

1.-2.- Por decreto de 29 de mayo de 2015, se acordó admitir a trámite la demanda y citar a las partes con traslado de la demanda y documentación para la celebración del juicio, en el que la actora se ratificó en la demanda y la parte demandada se opuso. Ambas partes solicitaron el recibimiento del juicio a prueba.

1.-3.- Las pruebas propuestas y declaradas pertinentes fueron practicadas en el juicio, quedando los autos conclusos para sentencia. El Ilmo. Sr. Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia n.º 2 de Avilés, dictó sentencia con fecha 28 de octubre de 2015, cuya parte dispositiva es como sigue:

"Que estimando íntegramente la demanda interpuesta por el procurador Sr. D. Román Gutiérrez Alonso, en la representación de D. Jesús Manuel, contra Dª Apolonia, procede declarar resuelto el contrato de arrendamiento que vincula a las partes, respecto del local comercial "Cafetería Capri" sito en el nº 15 de la Avda. José Fernandín de Piedras Blancas, por expiración del término contractual, condenando a dicha demandada a desalojar el local arrendado y ponerlo a disposición de la propiedad, bajo apercibimiento de lanzamiento, sin hacer expresa condena en costas a ninguna de las partes."

SEGUNDO.- Contra dicha sentencia interpuso recurso de apelación la representación procesal de la demandada y, sustanciada la alzada, la sección 1ª de la Audiencia Provincial de Oviedo, dictó sentencia con fecha 20 de abril de 2016, cuyo Fallo es como sigue:

"LA SALA ACUERDA: Estimando sustancialmente el recurso de apelación interpuesto por Doña Apolonia revocamos la sentencia del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción num. 2 de Avilés y desestimamos la demanda rectora del proceso, sin imposición de costas en ninguna de las instancias del mismo."

TERCERO.- El procurador don Román Gutiérrez Alonso, en nombre y representación de don Jesús Manuel, interpuso recurso de casación por interés casacional, fundado en los siguientes motivos:

1.- A amparo del ordinal 3.º del artículo 477.2 LEC, por infracción de los artículos 1.543, 1.255 y 1.256 del Código Civil y de la jurisprudencia.

2.- A amparo del ordinal 3.º del artículo 477.2 LEC, por vulneración del artículo 1.581 CC y la disposición transitoria 3.ª de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994 y la jurisprudencia.

CUARTO.- Por esta sala se dictó auto de fecha 13 de junio de 2018 por el que se acordó la admisión de dicho recurso y dar traslado del mismo a la parte recurrida, doña Apolonia, que se opuso mediante escrito presentado en su nombre por la procuradora doña María Elvira Encinas Lorente.

QUINTO.- No habiéndose solicitado por todas las partes la celebración de vista pública ni estimándola necesaria este Tribunal, se señaló para votación y fallo del recurso el día 10 de octubre de 2018, en que ha tenido lugar.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Don Jesús Manuel, propietario del local comercial sito en Piedras Blancas, Avenida de José Antonio (Castrillón), conocido como "Cafetería Capri", presentó demanda de juicio verbal de desahucio por expiración del plazo considerando que el contrato había quedado extinguido el 31 de diciembre de 2014. Se



opuso a ello la demandada, doña Apolonia, por entender que, producido traspaso a su favor en el año 2002 respecto de un arrendamiento concertado en principio en el año 1980, se ha de aplicar, conforme a la DT 3.a LAU 1994, el plazo general ampliado en cinco años, por lo que el contrato se extinguirá el 31 de diciembre de 2019.

La sentencia de primera instancia estima la demanda. Interpuesto recurso de apelación por la parte demandada, la Audiencia Provincial de Oviedo (Sección 1.ª) estimó el recurso de apelación y, con revocación de la sentencia de primera instancia, desestima la demanda.

Contra dicha sentencia ha recurrido en casación la parte demandante.

SEGUNDO.- La sentencia dictada por la Audiencia contiene la siguiente fundamentación:

"PRIMERO.- El debate, tanto en la instancia como en esta alzada, radica en la interpretación jurídica de la Disposición Adicional Tercera, apartado 3, de la LAU 29/1994 de 24 de noviembre y el Tribunal discrepa de la alcanzada por el Juez a quo, asumiendo, de modo sustancial, la mantenida por la demandada y apelante. El precepto contempla que el arrendatario de un local de negocio a la fecha de su entrada en vigor "podrá" traspasar el mismo, es decir regula eventuales traspasos posteriores a la vigencia de la Ley, haciendo referencia, caso de darse el traspaso, a una duración mínima de 10 años, salvo que quedara más tiempo hasta el 24 de noviembre de 2014, que es cuando se cumplen 20 años de la "aprobación" de la LAU 29/1994, y en ambos casos el traspaso puede tener una validez superior, si hubo otro en los 10 años anteriores al 1 de enero de 1995. SEGUNDO.- Es decir, tratándose de personas físicas, si el traspaso tiene lugar entre el 1 de enero de 1995 y el 24 de noviembre de 2004, (en el caso el 15 de enero de 2002), si hubiera tenido lugar otro traspaso 10 años antes de la entrada en vigor de la LAU de 1994 (en el caso el 30 de enero de 1992), el arrendamiento se extingue el 24 de noviembre de 2019, no el 31 de diciembre de este año como sugiere la apelante pues la norma computa los plazos expresamente desde la aprobación de la Ley, no desde su vigencia. TERCERO.- Se traduce ello en la sustancial estimación del recurso de apelación y en el consiguiente rechazo de la demanda rectora del proceso, si bien las dudas de derecho presentes en la labor de interpretación jurídica aconsejan desviarse del principio del vencimiento respecto a costas de la instancia, sin imposición de las del recurso dado su acogimiento".

TERCERO.- El recurso de casación se interpone al amparo del ordinal 3.º del artículo 477.2 LEC y se estructura en dos motivos: el primero por infracción de los artículos 1.543, 1.255 y 1.256 del Código Civil; y el segundo por vulneración de artículo 1.581 CC y de la disposición transitoria 3.ª de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994.

La parte recurrente alega que la sentencia recurrida infringe, por interpretación errónea, la disposición transitoria 3a de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994 y el artículo 1.581 CC, concurriendo interés casacional toda vez que dicha interpretación se opone a la doctrina jurisprudencial sentada al respecto por la Sala Primera del Tribunal Supremo, citando al respecto las sentencias de esta sala 582/2009 de 9 de septiembre; 641/2012, de 12 de noviembre y 137/2015, de 12 de marzo.

Aun cuando las referidas sentencias no contemplen casos iguales al ahora planteado, esta sala ha considerado que el interés casacional podrá apreciarse en aquellos supuestos en que no existe jurisprudencia sobre la materia de que se trata, siempre que la misma merezca un pronunciamiento que determina cuál debe entenderse como doctrina adecuada para la interpretación y aplicación de alguna norma, lo que en definitiva constituye la esencia del interés casacional.

Sentado lo anterior, el recurso ha de ser estimado en cuanto al motivo segundo, que denuncia la infracción de la DT 3.ª de la LAU 1994, pues reconoce un alcance al hecho del traspaso producido en el año 1992 que no se corresponde con lo previsto en dicha disposición transitoria.

Es lo cierto que quien era arrendatario en el momento de la entrada en vigor de la LAU 1994 procedió al traspaso del local en favor de la hoy demandada en fecha 15 de enero de 2002 de conformidad con lo establecido en el artículo 32 del TR 1964. Para este caso la DT 3.ª contiene una norma especial ya que el beneficiario de este traspaso -la demandada- ya no será arrendatario hasta su jubilación o fallecimiento, pues le es de aplicación lo previsto en el apartado B3, párrafo quinto, DT 3.ª, en el sentido de que "este traspaso permitirá la continuación del arrendamiento por un mínimo de diez años a contar desde su realización o por el número de años que quedaren desde el momento en que se realice el traspaso hasta computar veinte años a contar desde la aprobación de la ley", aplicándose lógicamente el plazo que dé lugar a una duración mayor del contrato.

En este caso, el traspaso producido a favor de la demandada en el año 2002 produciría su efecto hasta veinte años después de la entrada en vigor de la LAU 1994, extinguiéndose el contrato al cumplirse dicho plazo, lo que ha tenido lugar el 31 de diciembre de 2014 como sostiene la parte demandante.



En nada afecta a dicha conclusión el hecho de que se hubiera producido un traspaso a favor del Sr. Hernan -que a su vez traspasó el local a la demandada- en los diez años inmediatamente anteriores a la entrada en vigor de la ley (DT 3.ª B.3, párrafo sexto) pues en aquél momento aún estaba vigente la LAU 1964 y el RDL 1985 y el legislador previó -en consideración a este dato- un aumento del plazo de vigencia de cinco años para tales traspasos, beneficio que en modo alguno puede ser considerado como transmisible en el presente caso a los nuevos arrendatarios a los que -como se ha dicho- se aplican los plazos del párrafo quinto en cuanto se constituyeron como arrendatarios mediante traspaso una vez producida ya la entrada en vigor de la LAU 1994.

CUARTO.- La estimación del recurso comporta que no se formule condena en costas de la parte recurrente y la devolución del depósito constituido. Por el contrario, se imponen a la parte demandada y apelante las costas causadas por su recurso de apelación, que debió ser desestimado (artículos 394 y 398 LEC).

FALLO

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

1.º- Estimar el recurso de casación interpuesto por don Jesús Manuel contra la sentencia dictada por la Audiencia Provincial de Oviedo (Sección 1.ª) con fecha 20 de abril de 2016 en el Rollo de Apelación n.º 24/2016.

2.º- Casar la sentencia recurrida y confirmar la dictada en primera instancia.

3.º- Condenar a la parte demandada al pago de las costas causadas por su recurso de apelación, sin que proceda condena respecto de las costas causadas por el presente recurso, con devolución del depósito constituido.

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.