



Roj: **STS 2000/2020** - ECLI: **ES:TS:2020:2000**

Id Cendoj: **28079110012020100295**

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

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **23/06/2020**

Nº de Recurso: **5018/2017**

Nº de Resolución: **344/2020**

Procedimiento: **Recurso de casación**

Ponente: **ANTONIO SALAS CARCELLER**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

## **TRIBUNAL SUPREMO**

### **Sala de lo Civil**

#### **Sentencia núm. 344/2020**

Fecha de sentencia: 23/06/2020

Tipo de procedimiento: CASACIÓN

Número del procedimiento: 5018/2017

Fallo/Acuerdo:

Fecha de Votación y Fallo: 17/06/2020

Ponente: Excmo. Sr. D. Antonio Salas Carceller

Procedencia: Audiencia Provincial de Lleida (2ª)

Letrado de la Administración de Justicia: Ilmo. Sr. D. Luis Ignacio Sánchez Guiu

Transcrito por: MHS

Nota:

CASACIÓN núm.: 5018/2017

Ponente: Excmo. Sr. D. Antonio Salas Carceller

Letrado de la Administración de Justicia: Ilmo. Sr. D. Luis Ignacio Sánchez Guiu

## **TRIBUNAL SUPREMO**

### **Sala de lo Civil**

#### **Sentencia núm. 344/2020**

Excmos. Sres. y Excmo. Sra.

D. Antonio Salas Carceller

D. Francisco Javier Arroyo Fiestas

D. Eduardo Baena Ruiz

D.ª M.ª Ángeles Parra Lucán

D. José Luis Seoane Spiegelberg

En Madrid, a 23 de junio de 2020.



Esta sala ha visto el recursos de casación contra la sentencia dictada en grado de Apelación por la sección 2.ª de la Audiencia Provincial Lérida, como consecuencia de autos de juicio ordinario n.º 378/2015, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia n.º 3 de Balaguer; cuyo recurso fue interpuesto ante la mencionada Audiencia por la representación procesal de D. Tomás, representada ante esta sala por el procurador de los Tribunales D. Luis Fernando Granados Bravo, y asistido por el letrado D. Antoni Cudos Puig; siendo parte recurrida CAMPSA Estaciones de Servicio, S.A., representado por el procurador de los Tribunales D.ª Sharon Rodríguez de Castro Rincón, y asistido por la Letrada D.ª Mercedes Villarrubia García.

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

## ANTECEDENTES DE HECHO

**PRIMERO.- 1.-** La representación procesal de CAMPSA Estaciones de Servicio, S.A., interpuso demanda de juicio ordinario contra D. Tomás, y alegando los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación, terminó suplicando al Juzgado se dictara sentencia por la que se acuerde lo siguiente:

"1º).- Se declare extinguido el contrato de arrendamiento de 1 de enero de 1964, por transcurso del plazo legal.

"2º).- Se condene a D. Tomás, a dejar libre y a disposición de mi mandante las instalaciones indebidamente ocupadas, acordando en caso contrario el desahucio de D. Tomás de las instalaciones que ocupa en virtud del referido contrato si no lo efectuara voluntariamente.

"3º).- Se condene al demandado al pago de las costas procesales".

**1.- 2.-** Admitida a trámite la demanda, se citó a los litigantes para la celebración de la correspondiente vista, que fue señalada para el día 28 de enero de 2016, a la que comparecieron en legal forma ambas partes litigantes. Durante la vista la parte actora se ratificó en la demanda y el demandado contestó a la demanda alegando falta de litisconsorcio pasivo, no extinción del contrato por transcurso de plazo legal considerando que la subrogación del hijo se produjo en el año 1994, aplicación de teoría de los actos propios, y retraso desleal en ejercicio del derecho (teoría Verwirkung).

**1.-3.-** Previos los trámites procesales correspondientes y práctica de la prueba propuesta por las partes y admitidas, la Ilma. Sra. Magistrada-Juez del Juzgado de Primera Instancia n.º 3 de Balaguer, dictó sentencia con fecha 3 de febrero de 2016, cuya parte dispositiva es como sigue:

"Se desestima íntegramente la demanda interpuesta por el/la Procurador/a Sr/a. Bergé Arroniz, en nombre y representación de CAMPSA Estaciones de Servicio, S.A., frente a D. Tomás, representado por el/la procurador/a Sr/a. Guarné Taña, y por ello,

"Absuelvo a la demandada en todos los pedimentos de la actora.

"Cada parte pagará sus costas y las comunes por mitad".

**SEGUNDO.-** Contra dicha sentencia interpusieron recursos de apelación la representación procesal de la parte actora, CAMPSA Estaciones de Servicio, S.A., y sustanciada la alzada, la sección 2.ª de la Audiencia Provincial de Lérida, dictó sentencia con fecha 3 de febrero de 2016, cuyo Fallo es como sigue:

"Que estimamos el recurso de apelación interpuesto por el procurador Berge contra la sentencia de fecha 3 de febrero de 2016 del juzgado de primera instancia e instrucción número 3 de Balaguer que revocamos y en su lugar declaramos extinguido el contrato de arrendamiento de 1 de enero de 1964 por transcurso del término legal y condenamos a Tomás a dejar libre y a disposición de la parte actora las instalaciones arrendadas bajo apercibimiento de lanzamiento si no lo efectúa voluntariamente. Se imponen las costas de la primera instancia a la parte demanda y sin hacer declaración de las costas de esta alzada".

**TERCERO.-** La procuradora doña Elisabet Guarne Taña, en nombre y representación de don Tomás, interpuso recurso de casación por interés casacional fundado en la infracción de la Disposición Transitoria Tercera LAU 1994, en relación con la jurisprudencia de esta sala y por la existencia de doctrina contradictoria de las Audiencias Provinciales.

**CUARTO.-** Por esta sala se dictó auto de fecha 15 de enero de 2020 por el que se acordó la admisión del recurso y dar traslado del mismo a la parte recurrida, que se opuso a su estimación mediante escrito presentado en su nombre por la procuradora doña Sharon Rodríguez de Castro Rincón.

**QUINTO.-** No habiéndolo solicitado las partes ni considerándolo preciso el tribunal, se acordó resolver el recurso sin celebración de vista, señalándose para votación y fallo el día 17 de junio de 2020, habiéndose producido la deliberación por vía telemática.



## FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.-** La mercantil Campsa Estaciones de Servicio S.A. interpuso demanda sobre extinción de contrato de arrendamiento de local de negocio frente a don Tomás. El contrato se refería al local adyacente a la estación de servicio dedicado a bar ya existía y se había celebrado en el año 1964 siendo arrendataria doña Esperanza, la cual traspasó el local a don Epifanio, padre del arrendatario actual. En fecha 28 de junio de 1994 el Sr. Epifanio se jubiló, comunicándose la subrogación del demandado don Tomás, en fecha 10 de abril de 1996, sin oposición alguna por parte de la arrendadora.

El demandado se opuso a la extinción del contrato y la sentencia de primera instancia desestimó íntegramente la demanda, esencialmente porque la subrogación del arrendatario actual se produjo -por causa de jubilación de su padre- antes de la entrada en vigor de la LAU 1994, por lo que el contrato de arrendamiento se extinguirá por la jubilación o fallecimiento del actual arrendatario.

Recurrió en apelación la parte demandante, y la Audiencia Provincial de Lleida (Sección 2.ª) dictó sentencia de fecha 28 de septiembre de 2017 por la que estimó el recurso, al considerar que la situación del demandado Sr. Tomás es de tercera titularidad dentro del arrendamiento. Entiende que el espíritu de la ley es contrario a que se prorrogue la situación más y que, tras un primer traspaso y una subrogación, una segunda subrogación no permite al subrogado acogerse a la norma transitoria (Disp. Transitoria 3.ª LAU 1994) para prolongar al arrendamiento hasta su jubilación o fallecimiento con posibilidad de posteriores subrogaciones.

Por la parte demandada se ha formulado recurso de casación.

**SEGUNDO.-** El primer motivo del recurso se refiere a la vulneración por la sentencia recurrida de la doctrina jurisprudencial sobre la Disposición Transitoria 3.ª LAU 1994, con cita de las sentencias de esta sala de 19 de julio de 2012 (n.º 508/2012) y la de 28 de abril de 2015 (n.º 234/2015). En un segundo motivo se refiere a la contradicción entre las posturas mantenidas sobre la aplicación de dicha norma por las distintas Audiencias Provinciales.

El recurso ha de ser estimado por cuanto la solución adoptada por la Audiencia es contraria a la adoptada por esta sala en supuestos sustancialmente iguales, siendo representativas de dicha postura las sentencias citadas por la parte recurrente y, más recientemente la sentencia núm. 34/2019, de 17 de enero, la cual se expresa en los siguientes términos

"Por ello el motivo ha de ser estimado siguiendo la doctrina reiterada de esta sala contenida en la sentencia núm. 46/2018, de 30 enero (seguida por otras como las 439/2018, de 12 julio, y 440/2018, de 26 de junio), la cual establece lo siguiente sobre el problema ahora suscitado acerca de la interpretación de la norma transitoria de la LAU 1994: "los contratos de arrendamiento para uso distinto del de vivienda celebrados con anterioridad al 9 de mayo de 1985 -como es el caso- subsistirán a voluntad del arrendatario, con sujeción a prórroga, al menos hasta que se produzca la jubilación o el fallecimiento de éste (Disp. Trans. Tercera. B.3. párrafo primero). (...) El arrendatario a todos los efectos era el hoy demandado en el momento de la entrada en vigor de la nueva Ley y, en consecuencia, la norma transitoria se aplica a éste y no al inicial arrendatario, siendo así que dicha norma contempla exclusivamente las subrogaciones posteriores a la entrada en vigor de la nueva Ley prescindiendo de las que se hayan podido producir con anterioridad a dicho momento según la legislación entonces vigente. De esta forma el arrendamiento podrá extenderse a toda la vida del arrendatario y, en su caso, a la del cónyuge que se subroge, o a un máximo de veinte años desde la entrada en vigor de la LAU 1994 si la subrogación se produce a favor de un descendiente"

Hay que tener en cuenta que el arrendamiento en cuestión estaba sujeto a la anterior LAU 1964, con derecho del arrendatario a sucesivas prórrogas legales y por ello la nueva ley extendió la vigencia del contrato al menos hasta la jubilación o fallecimiento del arrendatario que hubiera accedido a dicha posición en el contrato cuando aún existían dichas prórrogas.

**TERCERO.-**La estimación del recurso comporta que no se formule condena sobre las costas causadas por el mismo y que proceda la restitución del depósito constituido. Las costas de la apelación se han de imponer a la demandante por cuanto dicho recurso debió ser desestimado ( artículos 394 y 398 LEC).

Vistos los artículos citados y demás de aplicación.

## 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 la representación procesal de don Tomás contra la sentencia dictada por la Audiencia Provincial de Lleida (Sección 2.ª) en Rollo de Apelación n.º 402/2016, con fecha 28 de septiembre de 2017.

2.º- Casar la sentencia recurrida.

3.º- Confirmar la sentencia dictada en primera instancia.

4.º- No hace especial declaración sobre costas causadas por el presente recurso, con devolución del depósito constituido.

5.º- Condenar a la parte demandante Campsa Estaciones de Servicio S.A. al pago de las costas causadas por su recurso de apelación.

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.

FONDO DOCUMENTAL CENDOJ