

Jurisprudencia

Fecha: 29/01/2009

Marginal: 28079110012009100063

Jurisdicción: Civil

Ponente: JOSE ANTONIO SEIJAS QUINTANA

Origen: Tribunal Supremo

Tipo Resolución: Sentencia

Sala: Primera

Cabecera: ARRENDAMIENTOS URBANOS. LOCAL DE NEGOCIO.SUBROGACIÓN POR FALLECIMIENTO: LA FALTA DE NOTIFICACIÓN AL ARRENDADOR NO IMPLICA LA RESOLUCIÓN DEL CONTRATO.

Texto

Encabezamiento

Número de Resolución: 26/2009

Número de Recurso: 4132/2001

Procedimiento: Casación

SENTENCIA

En la Villa de Madrid, a veintinueve de Enero de dos mil nueve

Visto por la Sala Primera del Tribunal Supremo, integrada por los Magistrados al margen indicados, el recurso de casación contra la sentencia dictada en grado de apelación por la Sección Primera de la Audiencia Provincial de Valladolid, como consecuencia de autos de juicio de Cognición 602/2000, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia número nueve de Valladolid, cuyo recurso fue preparado ante la Audiencia Provincial de Valladolid -Sección Primera-, por la representación procesal de Doña Marcelina y Doña Elvira y por la representación procesal de Don Rubén .

Antecedentes de Hecho

PRIMERO.- 1.- El Procurador Don Carlos Sastre Matilla, en nombre y representación de Don Casimiro quien actúa por sí y en beneficio de la Comunidad formada por él mismo y Doña Estela , Doña Asunción , Doña Marí Luz , Doña Paloma , Don Jose Augusto , Doña Lina , Don Cristobal y Doña Estefanía interpuso demanda de Juicio de Cognición, contra Doña Marcelina , Doña Elvira , Don Rubén y alegando los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación, terminó suplicando al Juzgado se dictara sentencia por la que se declare resuelto el contrato de arrendamiento del local reseñado en el hecho primero de ésta demanda condenándoles a desalojar el local que ocupan, apercibiéndoles de lanzamiento si no lo hacen dentro de los terminos legales establecidos y haciendo expresa condena en costas dichos demandados.

2.- El Procurador Don Salvador Simó Martínez, en nombre y representación de Doña Marcelina y Doña Elvira , contestó a la demanda y oponiendo los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación, terminó suplicando al Juzgado dictase en su día sentencia desestimando la demanda, absolviendo a mis representadas de los pedimentos que en ella se contienen, imponiendo las costas al actor .

La Procuradora Doña María del Carmen Martínez Bragado, en nombre y representación de Don Rubén , contestó a la demanda y oponiendo los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación, terminó suplicando al Juzgado dictase en su día sentencia desestimando la demanda, absolviendo a mi representada de los pedimentos que en ella se contienen, imponiendo las costas al actor.

3.- Previos los trámites correspondientes y practicadas las pruebas propuesta y admitidas el Ilmo. Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia número nueve de Valladolid, dictó sentencia con fecha 27 de Marzo de 2001 , cuya parte dispositiva es como sigue: FALLO: Que desestimando íntegramente la demanda interpuesta por el Procurador D. Carlos Sastre Matilla, en nombre y representación de D. Casimiro , Doña Estela , Doña Marí Luz , Don Jose Augusto , Don Cristobal , Doña Asunción , Doña Paloma , Doña Lina , Doña Estefanía , contra Doña Marcelina y Doña Elvira representada por el Procurador Don Salvador Simo Martínez y contra Don Rubén representado por la Procuradora Doña Carmen Martínez Bragado, no debo declarar y no declaro resuelto el contrato objeto de autos, absolviendo a los codemandados de las pretensiones deducidas, contra ellos, con imposición de las costas procesales causadas a la parte actora.

SEGUNDO.- Interpuesto recurso de apelación por la representación procesal de D. Casimiro , Doña Estela , Doña Marí Luz , Don Jose Augusto , Don Cristobal , Doña Asunción , Doña Paloma , Doña Lina , Doña Estefanía , la Sección Primera de la Audiencia Provincial de Valladolid, dictó sentencia con fecha once de octubre de 2001 , cuya parte dispositiva es como sigue: FALLAMOS: Estimando el recurso de apelación interpuesto por la representación de D. Casimiro Doña Estela , Doña Marí Luz , Don Jose Augusto , Don Cristobal , Doña Asunción , Doña Paloma , Doña Lina , Doña Estefanía , contra la sentencia de 27.3.2001, del Juzgado de Primera Instancia núm 9 de Valladolid , recaída en autos de Juicio de Cognición 602/2000, se revoca la misma y, en consecuencia estimando la demanda promovida por los aquí apelantes, y desestimandose la excepción de falta de legitimación pasiva alegada por Don Rubén , se declara resuelto el contrato de arrendamiento verbal de local de negocio destinado a garaje, situado en la CALLE000 núm NUM000 , de Valladolid, por cesión inconstentida, y se condena a los demandados Don Rubén y Doña Marcelina , al desalojo de dicho local, apercibiendoles de tratamiento (sic) si no lo desalojan en los términos legales, condenando a los demandados al abono de las costas de la primera instancia y no haciendo pronunciamiento sobre las causadas en segunda instancia.

TERCERO.- 1.- Contra la expresada sentencia preparó y después interpuso recurso de casación la representación procesal de Doña Marcelina y Doña Elvira con apoyo en los siguientes MOTIVOS: PRIMERO.- Con fundamento en lo dispuesto en el art. 477.1.Ley de Enjuiciamiento Civil 1/2000 por infracción de lo dispuesto en el apartado a) 1 de la Disposición Transitoria Tercera de LAU 29/1994 de 24 de diciembre que aplica indebidamente la sentencia que recurrimos: Sentencia de la Audiencia Provincial de Valladolid de 5 de noviembre de 1999 .SEGUNDO.- Con fundamento en lo dispuesto en el art.477.1. L.E.Civil 2000 se denuncia la infracción de lo dispuesto en los arts 60 (por inaplicación) y 58.4 (por inaplicación indebida) de la L.A.U 1964 . SSTS 5 de octubre de 1963, 12 de Mayo 1971 y Sentencia de la Seccion Quinta de la Audiencia

Provincial de Asturias de 13 de septiembre de 2000 .

Igualmente contra la expresada sentencia preparó y después interpuso recurso de casación la representación procesal de Don Rubén con apoyo en los siguientes: MOTIVOS: PRIMERO.- Aplicación indebida del apartado A)1 de la Disposición Transitoria Tercera de la Ley 29/1994 de 24 de diciembre de Arrendamientos Urbanos en cuanto dispone que los arrendamientos urbanos anteriores a 9 de mayo de 1985 y vigentes a la entrada en vigor de dicha norma (1 de enero de 1995) se regirán por lo dispuesto en la propia Disposición Transitoria Tercera en cuanto a la regulación que contengan, y la sentencia que recurrimos hace aplicación de lo dispuesto en el Texto Refundido de 1964 para el supuesto de subrogación por el fallecimiento del arrendatario, lo que es regulado en la Disposición . Transitoria Tercera, LAU /1994 . La sentencia que recurrimos aplica el art. 58.4 del Texto Refundido de la LAU aun existiendo la siguiente jurisprudencia en contra : Sentencia de 5 de noviembre de 1999 de la Audiencia Provincial de Valladolid . SEGUNDO.- Consideramos infringido el art. 58.4 (por aplicación indebida) del Texto Refundido LAU 24 de diciembre de 1964 en cuanto que referido exclusivamente a "viviendas " regula la subrogación en los derechos y obligaciones en caso de fallecimiento del arrendatario inquilino y obliga a una notificación fehaciente al arrendador dentro de los noventa días siguientes al fallecimiento, cuya falta no es suficiente para extinguir el contrato, si bien autoriza al arrendador a requerir a los ocupantes de la vivienda para que comuniquen la subrogación con la advertencia de resolución contractual en otro caso. Nunca fué requerido mi representado para que hiciera tal notificación (en caso de que este estuviera obligado) en el plazo de treinta días señalado en el párrafo 21 de dicho apartado 4º del art. 58 LAU 1964 : Sentencias de la Audiencia Provincial de Barcelona 26 de marzo de 1966 y 12 de Julio de 1972; Audiencia Provincial de La Coruña de 7 de abril de 1971; Audiencia Provincial de las Palmas de 19 de Octubre de 1977; Audiencia Provincial de Barcelona de 28 de abril de 2000 y 3 de mayo 2000; Audiencia Provincial de Oviedo de 13 de septiembre de 2000; Audiencia Provincial de Pontevedra de 29 de Julio de 1999; Audiencia Provincial de Málaga de 11 de febrero 1999 y Audiencia Provincial de Segovia de 5 de Noviembre 1999 . TERCERO.- Consideramos infringido el art. 60 (por inaplicación del Texto Refundido de la LAU de 24 de diciembre de 1964) que sería el aplicable en lo no dispuesto en la Disposición Transitoria 3º para la subrogación practicada en locales de negocio. Tal precepto no determina plazo alguno para notificar al arrendador la voluntad de subrogación dentro del plazo de noventa días. La sentencia recurrida hace aplicación de lo dispuesto en el Texto Refundido de 1964 en cuanto a la subrogación del arrendatario y pese a ser local de negocio y disciplicarse tal cuestión en el art. 60 acude el art. 58.4 del que, en cualquier caso, hace una inadecuada interpretación y aplicación para imponer la exigencia deber del arrendatario del local de negocio de notificar en noventa días al arrendador la subrogación y sanción con la resolución del arrendatario cuando tal notificación no se efectúe en dicho plazo: Sentencias del Tribunal Supremo de 5 de Octubre 1963; 12 de mayo de 1872; 5 de Noviembre de 1991; 13 de septiembre de 2000 , y sentencias de la Audiencia Provincial de Oviedo de 8 de enero de 1999; 20 de marzo de 1999 : Audiencia Provincial de Granada de 9 de septiembre de 2000 ; Sentencia de la A.P. Barcelona de 28 de abril de 2000 y 3 de mayo de 2000, A.P. de Pontevedra de 29 de julio de 1999; A.P. de Málaga de fecha 11 de febrero de 1999 y A.P. de Segovia de 5 de noviembre de 1999 . CUARTO.- Consideramos infringido por aplicación indebida la Disposición Adicional Décima de la LAU 29/1994 de 24 de diciembre que implica una clara remisión, entre otros, al art. 1964 del Código Civil que establece con carácter general un limite temporal de quince años para el ejercicio de las acciones personales que no tengan señalado termino especial de prescripción. Plazo al que hay que acudir dado que ni la disposición Transitoria Tercera nº 3 apartado b) de la LAU 29/1994 ni el art. 60 de la LAU 1964 prevista para la subrogación practicada en locales de negocio

no determina plazo para comunicárselo al arrendador. QUINTO.- Consideramos infringidos por aplicación indebida los arts. 1137 y 1138 del C. Civil respecto a la naturaleza del contrato de arrendamiento cuando son varios los arrendatarios. La sentencia recurrida extiende los efectos de la resolución a mi representado quien no puede responder de la subrogación que en la persona del otro coarrendatario se ha producido, de la forma en que se ha llevado a cabo, de la no comunicación al arrendador dentro del plazo de tres desde el fallecimiento. Los derechos y obligaciones de los arrendatarios corresponden íntegramente a cada uno de ellos desde el nacimiento del contrato: Sentencia del T. Supremo de 5 de junio de 1998 y Sentencia de la Audiencia Provincial de Pamplona de 1 de junio de 1961.

Remitidas las actuaciones a la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo, por auto de fecha 25 de abril de 2006, se acordó:

1.- No admitir los motivos primero y segundo, éste último en cuanto al interés casacional fundamentado en la existencia de jurisprudencia contradictoria de Audiencias Provinciales del Recurso de Casación interpuesto por la representación procesal de Doña Marcelina y Doña Elvira.

2.- Admitir el motivo segundo del Recurso de Casación interpuesto por la indicada parte recurrente, en su vertiente de interés casacional fundamentado en la oposición a la Doctrina Jurisprudencial del Tribunal Supremo.

3.- No admitir los Motivos Primero, Segundo, Tercero, éste último en cuanto al interés casacional fundamentado en la existencia de jurisprudencia contradictoria de Audiencias Provinciales, Cuarto y Quinto del recurso de casación, interpuesto por la representación procesal de Don Rubén.

4.- Admitir el Motivo Tercero interpuesto por la indicada parte recurrente, contra la mencionada Sentencia, en su vertiente de interés casacional fundamentado en la oposición a la Doctrina jurisprudencia del Tribunal Supremo.

3.- Habiéndose solicitado por todas las partes la celebración de vista pública, se señaló para el día 14 de Enero del 2009 y hora de las 10,30 en que tuvo lugar.

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. JOSÉ ANTONIO SEIJAS QUINTANA,

Fundamentos de Derecho

PRIMERO.- El problema que se plantea en ambos recursos se refiere a la valoración que, de acuerdo con la jurisprudencia de esta Sala, debe darse a la Disposición Transitoria Tercera de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 24 de noviembre de 1994, que regula la subrogación en el contrato de local de negocio, en lo que se refiere a la notificación que el arrendatario subrogado debe hacer al arrendador por el fallecimiento de su titular, en relación con los artículos 58.4 y 60 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964. La sentencia de la Audiencia, revocando la del Juzgado, que entiende que no hubo subarriendo ni traspaso indebido del local, sino ejercicio ajustado a la Ley del derecho de subrogación de la hija del fallecido en la

posición de su padre arrendatario, puesto que la LAU de 1994 no establece ningún plazo para hacerlo, fija este en 90 días desde el fallecimiento del inquilino por aplicación del artículo 58 de la Ley de 1964, dando lugar a la resolución del contrato, al no haberse cumplimentado tal requisito.

Ambos recursos han sido admitidos en su vertiente de interés casacional fundamentado uno de ellos en la oposición a la doctrina de este Tribunal sentada en las sentencias de 5 de octubre de 1963 y 5 de noviembre de 1991, referente a la no aplicación a estos arrendamientos de lo dispuesto en el artículo 58.4 de la LAU de 1964, en el sentido de que la falta de notificación (exigida para viviendas) no es suficiente para extinguir el contrato, y fundado el segundo en la inaplicación del artículo 60 de la misma Ley, que sería aplicable en lo no dispuesto en la Disposición Adicional Tercera para la subrogación practicada en locales de negocio, en el que no se determina plazo alguno para comunicar al arrendador la voluntad de hacerlo, con cita, entre otras, de las mismas sentencias.

SEGUNDO.- La Disposición Transitoria Tercera de la Ley 29/1994, de Arrendamientos Urbanos, establece el régimen normativo aplicable a los contratos de arrendamiento de local de negocio, celebrados antes del 9 de mayo de 1985, que subsistan en la fecha de entrada en vigor de la Ley, señalando que continuarán rigiéndose por las normas del Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 relativas al contrato de arrendamiento de local de negocio, salvo las modificaciones contenidas en los apartados siguientes de la misma, entre las que se encuentran las relativas a la extinción y subrogación, disponiendo en el nº 3 del apartado B, que "Los arrendamientos cuyo arrendatario fuera una persona física se extinguirán por su jubilación o fallecimiento, salvo que se subrogue su cónyuge y continúe la misma actividad desarrollada en el local". Esta norma, a diferencia de la Transitoria Segunda, para las viviendas, en la que no solo introduce un nuevo régimen subrogatorio, sino la forma de hacerlo efectivo, no fija las reglas especiales de procedimiento, ni los efectos que resultan de la falta de notificación en un plazo determinado, tanto por jubilación como por fallecimiento del arrendatario, y ello ha dado lugar a un interesante debate doctrinal sobre las consecuencias que su omisión conlleva, que va desde quienes consideran que, al no remitirse la DT 3ª.B a ninguna norma específica concreta, esta se produce automáticamente, por lo que no es preciso ejercitarla ni se impone la notificación, hasta quienes entienden que es de aplicación analógica, bien el plazo de 90 días del artículo 58.2 de la Ley de 1964 o el del 16.3 de la Ley de 1994 (según el apartado 9 de la DT 2ª Ley de 1994); bien el de dos meses, al producirse la subrogación bajo la vigencia de la nueva Ley, aplicando por analogía lo dispuesto en el artículo 33 de la Ley de 1994, o el de un mes, según el artículo 32.4; o de quienes consideran que la omisión iría contra el principio de la buena fe del artículo 1256 del Código Civil, en relación con los artículos 114.11 de la Ley de 1964 y 35 y 27 de la nueva, o defienden la aplicación del régimen común del Código Civil en cuanto a la prescripción, en base a la DA 10ª, al que se remite. Sin duda esta imprevisión legislativa complica el debate desde el momento en que la normativa anterior se complementa con la nueva mediante la incorporación de la jubilación como causa de extinción o subrogación, que no estaba en el artículo 60 del Texto del 64 referido exclusivamente a la muerte del arrendatario, sobre el que ya se había pronunciado con reiteración esta Sala en las sentencias de 5 de octubre de 1963 y 12 de mayo de 1971, y de forma indirecta en las de 9 de diciembre de 1964 y 5 de noviembre de 1991, en el sentido de que el artículo 60 no hace depender la facultad subrogatoria de la circunstancia de haber llevado a efecto la notificación prevenida, para otros casos, en el artículo 58 de la Ley, y así resultaba, incluso, del hecho de que al discutirse en las Cortes la Ley de 11 de junio de 1964 no prosperasen varias enmiendas encaminadas a exigir dicha formalidad, como precisa la sentencia de 12 de mayo de 1971.

Es cierto que este conjunto de sentencias está dictado con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos , pero el principio de continuidad de las normas de la Ley de 1964, que no hayan sido modificadas en la de 1994 , determina que aquello que no estaba, siga sin estarlo ahora en esta suerte de contratos, al no haber quedado afectados por la Disposición Derogatoria Única, y que con independencia de que la notificación sea necesaria para que el arrendador pueda conocer con quien ha de seguir la relación arrendaticia y valorar su ajuste a la legalidad, permitiéndole el ejercicio de las acciones de todo tipo frente a quienes lo ocultan y le impiden la recuperación del local, nunca serán estas las resolutorias de la relación arrendaticia si el cambio de titularidad del antiguo por el nuevo arrendatario se produce en la forma que la ley permite puesto que ni la Transitoria la impone, ni lo hace la del 1964 , ni tampoco ello es posible a partir de una reinterpretación de la doctrina de esta Sala bajo la consideración de que la nueva Ley establece un nuevo estatuto normativo para esta suerte de contratos, incluido el efecto resolutorio, convirtiendo en ilegal lo que no lo era para el mismo hecho y los mismos contratos, puesto que no implica incumplimiento de ninguna de las obligaciones propias del arrendatario, y como tal no tiene encaje en el artículo 114 de la LAU de 1964 , al no ser tampoco de aplicación las previsiones sobre notificación de las subrogaciones contenidas en el artículo 58.4 para las viviendas, norma que tiene desde luego una razón de vigencia que es completamente diferente de las que regulan los locales de negocio, dado el distinto régimen jurídico y económico que resulta de unos y otros arrendamientos, y que ha impedido y sigue impidiendo para los contratos celebrados con anterioridad al 9 de mayo de 1985, trasladar obligaciones de uno a otro a partir de una interpretación extensiva o analógica de las mismas, cuyo incumplimiento de lugar a la resolución del arriendo por una causa que no tiene efectos constitutivos de la transmisión ni tiene cabida en un sistema tasado, como es el de la Ley de 1964, a diferencia de lo que sucede en la de 1994 en la que el incumplimiento de las obligaciones resultantes del contrato, por cualquiera de las partes, da derecho a quien hubiere cumplido a instar la resolución contractual conforme al artículo 1124 CC (artículo 26).

TERCERO. Consecuencia de lo razonado es la estimación de ambos motivos y la casación consiguiente de la sentencia, y como quiera que el recurso de casación es de los previstos en el número 3º del apartado 2 del artículo 477 , si la sentencia considerara fundado el recurso, casará la resolución impugnada y resolverá sobre el caso, declarando lo que corresponda según los términos en que se hubiere producido la oposición a la doctrina jurisprudencial o la contradicción o divergencia de jurisprudencia. Siendo así, la respuesta no puede ser otra que la consignada la sentencia del Juzgado sobre este particular, y la declaración como doctrina jurisprudencial la que ya venía manteniendo esta Sala con relación a la subrogación por fallecimiento en locales de negocio en el sentido de que el artículo 60 de la Ley de 1964 no hace depender la facultad subrogatoria de la circunstancia de haber llevado a efecto la notificación prevenida, para otros casos, en el artículo 58 de la Ley ; todo ello con expresa imposición a la recurrida de las costas causadas en primera instancia y sin hacer pronunciamiento sobre las relativas a los recursos de apelación y casación, conforme a lo dispuesto en los artículos 394 y 398 de la Ley de Enjuiciamiento Civil .

Por lo expuesto, en nombre del Rey y por la autoridad conferida por el pueblo español

Fallo

1º.- Haber lugar a los recursos de casación interpuestos por los Procuradores Don Salvador Simó Martínez y Doña Maria del Carmen Martínez Bragado, en la representación que acredita de Doña Marcelina y Doña Elvira , de un lado, y de Don Rubén , de otro, frente a la sentencia dictada por la Sección Primera de la Audiencia Provincial de Valladolid, de fecha 11 de Octubre de dos mil uno .

2º.- Casar y anular la sentencia recurrida, y, con revocación de la misma, mantener la dictada sobre este particular por el Juzgado de 1ª Instancia nº 9 de Valladolid, desestimatoria de la demanda formulada por Don Casimiro quien actúa por sí y en nombre de la Comunidad y Doña Estela , Doña Asunción , Doña Marí Luz , Doña Paloma , Don Jose Augusto , Doña Lina , Don Cristobal y Doña Estefanía .

3º.- La declaración como doctrina jurisprudencial de que el artículo 60 de la Ley de 1964 no hace depender la facultad subrogatoria de la circunstancia de haber llevado a efecto la notificación prevenida, para otros casos, en el artículo 58 de la Ley .

4º.- Imponer a los demandantes las costas de la primera instancia y no hacer especial pronunciamiento respecto de las causadas en la apelación y en este recurso de casación.

Así por esta nuestra sentencia, que se insertará en la COLECCIÓN LEGISLATIVA pasándose al efecto las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos Román García Varela.-Francisco Marín Castán.- José Antonio Seijas Quintana .Firmado y Rubricado.- PUBLICACIÓN.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el EXCMO. SR. D. José Antonio Seijas Quintana, Ponente que ha sido en el trámite de los presentes autos, estando celebrando Audiencia Pública la Sala Primera del Tribunal Supremo, en el día de hoy; de lo que como Secretario de la misma, certifico.