

Id Cendoj: 28079110012010100382
Órgano: Tribunal Supremo. Sala de lo Civil
Sede: Madrid
Sección: 1
Nº de Recurso: 1029/2006
Nº de Resolución: 369/2010
Procedimiento: Casación
Ponente: JOSE ANTONIO SEIJAS QUINTANA
Tipo de Resolución: Sentencia

Voces:

- x RÉGIMEN TRANSITORIO (L.A.U.) x
- x ARRENDAMIENTOS (L.A.U. DE 1964) x
- x DURACIÓN (ARRENDAMIENTO DE URBANOS) x
- x ARRENDAMIENTO PARA USO DISTINTO DEL DE VIVIENDA (L.A.U.) x
- x INTERÉS CASACIONAL x

Resumen:

Arrendamientos Urbanos. Plazo de duración de los de local de negocio celebrados antes del 9 de mayo de 1985. Interés casacional. Impuesto de Actividades Económicas.

SENTENCIA

En la Villa de Madrid, a ocho de Junio de dos mil diez.

Visto por la Sala Primera del Tribunal Supremo, constituida por los Magistrados indicados al margen, el presente recurso de casación interpuesto por "**PROYECTOS Y FINANCIAMIENTOS DE VIVIENDAS SOCIALES, S.A.**", representada ante esta Sala por el Procurador don Paulino Rodríguez Peñamaría, contra la sentencia dictada por la Sección Tercera de la Audiencia Provincial de Valladolid con fecha 21 de noviembre de 2005, en el rollo de apelación nº 389/2005, dimanante de autos de juicio verbal sobre desahucio seguidos con el nº 339/2005 ante el Juzgado de primera instancia nº 5 de Valladolid.

No habiendo comparecido la parte recurrida ante este Tribunal.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- 1º.- El Procurador don Santiago Donis Ramón, en nombre y representación de doña Angelica , doña Carina y doña Diana , promovió demanda de juicio verbal sobre desahucio por expiración del término, turnada al Juzgado de Primera Instancia nº 5 de Valladolid, contra "**PROYECTOS Y FINANCIAMIENTOS DE VIVIENDAS SOCIALES, S.A.**", en la que, tras alegar los hechos y fundamentos de derecho que estimó de aplicación, suplicó al Juzgado: "(...) Se dicte sentencia en la cual se declare haber lugar al desahucio del local de negocio sito en Valladolid, calle Claudio Moyano, nº 24-2º izquierda, por expiración del término, con apercibimiento a la demandada "**PROYECTOS Y FINANCIAMIENTOS DE VIVIENDAS SOCIALES, S.A.**" ("**PROYECFIN**"), de que tendrá lugar su lanzamiento si no procede a su desalojo, haciendo expresa condena en costas".

2º.- Convocadas las partes al juicio verbal, compareció la actora, ratificándose en la demanda, y, la demandada se opuso, solicitando la desestimación de la demanda con imposición de costas a la demandante, alegando que la interpretación de la *Disposición Transitoria Tercera B) 4.2ª* supone que el plazo mínimo de duración será de 15 años, y en su caso prorrogable por otros cinco, por lo que no puede entenderse expirado el plazo de duración del contrato y en su caso si se entendiere que concluyó el 1 de enero de 2005 se habría producido la tácita reconducción al haberse abonado las rentas actualizadas por la demanda y aceptadas por la actora como acredita el documento nº 19 que aporta. Recibido del procedimiento a prueba la parte actora solicitó interrogatorio de parte y documental y por la parte demandada se solicitó, igualmente, interrogatorio de parte y documental, prueba que fue declarada

pertinente, prueba que fue declarada pertinente y practicada con el resultado obrante en la grabación digital del Juzgado, quedando los autos conclusos para sentencia.

3º.- El Juzgado de Primera Instancia nº 5 de Valladolid dictó sentencia, en fecha 20 de junio de 2005 , cuya parte dispositiva dice literalmente: "Que debo desestimar la demanda interpuesta por el Procurador Sr. Donís Ramón, en nombre y representación de doña Angelica , doña Carina y doña Diana , contra la entidad **"PROYECTOS Y FINANCIAMIENTOS DE VIVIENDAS SOCIALES, S.A."** , sobre desahucio por expiración del término de contrato de arrendamiento que vincula a ambas partes de fecha 5 de abril de 1978, y todo ello con expresa imposición de costas a la parte actora".

4º.- Apelada la sentencia de primera instancia, y, sustanciada la alzada, la Sección Tercera de la Audiencia Provincial de Valladolid dictó sentencia, en fecha 21 de noviembre de 2005 , cuyo fallo es del siguiente tenor literal: "Que estimando el recurso de apelación interpuesto a nombre de doña Diana , doña Carina y doña Angelica , contra la sentencia dictada por la Ilma. Sra. Magistrado del Juzgado de Primera Instancia nº 5 de Valladolid, en fecha 20 de junio de 2005 , en los autos a que se refiere este rollo, debemos revocar y revocamos la aludida resolución y estimando la demanda declaramos haber lugar al desahucio, por expiración del término, del local de negocio sito en la C/Claudio Moyano núm. 24, 2º Izqda. de Valladolid con apercibimiento a la demandada **"PROYECTOS Y FINANCIAMIENTOS DE VIVIENDAS SOCIALES, S.A."** de que tendrá lugar su lanzamiento si no procede el desalojo. Imponemos a la demandada las costas de la primera instancia y no hacemos expresa imposición de las de esta alzada".

SEGUNDO.- 1º.- Por la representación procesal de la entidad **"PROYECTOS Y FINANCIAMIENTOS DE VIVIENDAS SOCIALES, S.A."** , se ha interpuesto recurso de casación contra la Sentencia dictada el 21 de noviembre de 2005, por la Audiencia Provincial de Valladolid -Sección 3ª - en el rollo de apelación nº 389/2005, dimanante de los autos de juicio verbal de desahucio nº 339/2005 del Juzgado de primera instancia nº 5 de Valladolid.

2º.- **Motivos del recurso de casación** . Con base en el artículo 477.3 en relación con el artículo 477.2.3º, ambos de la Ley de Enjuiciamiento Civil : Único.- Por infracción de lo dispuesto en la *Disposición Transitoria Tercera. 4. Regla Segunda de la Ley de Arrendamientos Urbanos (Ley 29/1994 de 24 de noviembre)*, resolviendo un punto y cuestión sobre la que existe jurisprudencia contradictoria de las Audiencias Provinciales. Con cita de las SSAP de Baleares, Sec. 3ª, de 16 de septiembre de 1996; Barcelona, Sec. 4ª, de 28 de septiembre de 2001, 16 de marzo de 2004 y 29 de abril de 2002; Valladolid, Sec. 3ª, de 7 de junio de 2004 y 21 de noviembre de 2005, y, terminó suplicando al Juzgado : " (...) Dite sentencia por la que estimando el recurso de casación interpuesto, case y anule la sentencia recurrida, dictando otra en su lugar por la que se declare firme la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia número 5 de Valladolid con fecha 20 de junio de 2005 en procedimiento verbal número 339/2005; con expresa imposición de las costas de primera instancia a la parte recurrida (...)".

3º.- Habiéndose tenido por interpuesto el recurso por providencia de 5 de mayo de 2006 se acordó la remisión de los autos originales y el emplazamiento de las partes ante esta Sala Primera del Tribunal Supremo, habiéndose notificado la correspondiente resolución a sus Procuradores personados.

4º.- Se ha personado en el presente rollo el Procurador don Paulino Rodríguez Peñamaría en nombre y representación de **"PROYECTOS Y FINANCIAMIENTOS DE VIVIENDAS SOCIALES S.A."** en concepto de parte recurrente.

5º.- La Sala dictó auto de fecha 30 de septiembre de 2008 , cuya parte dispositiva dice literalmente: "1.- **ADMITIR EL RECURSO DE CASACIÓN** interpuesto por la representación de la entidad **"PROYECTOS Y FINANCIAMIENTOS DE VIVIENDAS SOCIALES, S.A."** contra la Sentencia dictada el 21 de noviembre de 2005, por la Audiencia Provincial de Valladolid -Sección 3ª - en el rollo de apelación nº 389/2005, dimanante de los autos de juicio verbal de desahucio nº 339/2005 del Juzgado de primera instancia nº 5 de Valladolid. 2.- Y, no habiéndose personado ante esta Sala la parte recurrida, queden los presentes autos pendientes de señalamiento del día y hora para la celebración de la vista, o, en su caso, para la votación y fallo del recurso de casación interpuesto".

TERCERO.- La Sala señaló para votación y fallo del presente recurso, el día 20 de mayo de 2010 , en que tuvo lugar.

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. Jose Antonio Seijas Quintana,

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- El interés casacional que presenta el recurso viene determinado por la distinta interpretación que las Audiencias Provinciales han dado a la *Disposición Transitoria Tercera, apartado B, número 4, regla 2ª, de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 24 de noviembre de 1994*, al determinar el plazo de duración de los arrendamientos de local de negocio celebrados antes del 9 de mayo de 1985 cuando el arrendatario sea persona jurídica y desarrolle actividades distintas de aquellas a las que se refiere la regla 1ª a las que correspondan cuotas según las Tarifas del Impuesto sobre Actividades Económicas mínimas municipales, o cuotas mínimas según tarifa correspondiente al ejercicio de 1.994, de 20 a 5 años, con prueba a cargo de la parte arrendataria del importe del I.A.E. que abona por la actividad que desarrolla.

El problema se plantea al determinar si basta para establecer la duración de estos contratos de arrendamiento acreditar simplemente la cuota mínima municipal del I.A.E. que corresponda a la actividad desarrollada para el ejercicio de 1994, o si resulta necesario que el arrendatario está dado de alta y que pague el impuesto correspondiente, o la cuota que efectivamente se haya satisfecho y abonado para ese ejercicio.

La controversia existente es indudable en la forma que se expone en el recurso con cita, en el primer caso, de las sentencias de la Audiencia Provincial de Barcelona (Sección 3ª), de 16 de septiembre de 1996, y de la Sección 4ª de la misma Audiencia de 29 de septiembre de 2001, 29 de abril de 2002 y 16 de marzo de 2004, así como de la Sección Tercera de la Audiencia Provincial de Baleares de 16 de septiembre de 1996, mientras que en el segundo, de las sentencias de la Audiencia de Valladolid de 21 de noviembre de 2005 y de 7 de junio de 2004.

La razón de la norma se contiene en la Exposición de Motivos de la Ley. Dice lo siguiente: "Para los arrendamientos de personas jurídicas se configuran plazos de resolución tasados, entre cinco y veinte años, en función de la naturaleza y del volumen de la actividad desarrollada en el local arrendado, configurándose un plazo de duración breve para aquellos arrendamientos en los que se desarrollan actividades con un potencial económico tal que coloquen a los titulares de estos contratos en posiciones de equilibrio respecto de los arrendadores a la hora de negociar nuevas condiciones arrendaticias". Supone que la *ley se inclina por un criterio puramente económico, identificado por la cuota del I.A.E.*, en función de la cual establece una duración mayor o menor del contrato, que cede en el supuesto de que no se acredite la cuota que corresponde a la actividad desarrollada en el local arrendado para limitar su duración al plazo mínimo de cinco años. Nada dice la norma sobre las consecuencias que derivan de aquellos arrendamientos respecto de los cuales el arrendatario no este dado de alta en actividad alguna ni abone por tanto cuota del I.A.E., situación que, sin duda, ha propiciado soluciones tan diversas como las apuntadas, y que debe resolverse en favor de la segunda postura, coincidente con la de la sentencia recurrida en casación, desde la idea de que el equilibrio que la Ley tiene en cuenta para fijar la duración de estos contratos no es meramente nominal sino real y que lo decisivo disfrutar de los derechos que la norma concede a los arrendatarios es que estén al tanto, de una manera efectiva, de sus obligaciones tributarias, para en su vista decidir el número de años de prórroga del contrato, en unos momentos en que esta Sala pretende acomodar ambas realidades jurídicas, civil y administrativa, para impedir que se pueda seguir manteniendo la irrelevancia civil de la infracción de normas administrativas, aplicando las pertinentes consecuencias (SSTS 30 de septiembre y 29 de octubre de 2008; 14 de mayo 2009); consecuencias que, en este caso, se traducen en una limitación del plazo de duración de la relación arrendaticia, que no podrá ser superior a los cinco años pues, en definitiva, el arrendatario no ha cumplimentado sus deberes tributarios, y, como consecuencia, no ha podido justificar el abono de la cuota a su cargo por más que la actividad desarrollada en el local le hubiera permitido disfrutar de un plazo superior conforme a la tarifa del I.A.E.

SEGUNDO.- Procede, pues, mantener la sentencia de la Audiencia que se recurre en casación considerando esta Sala que debe fijarse la doctrina en relación a la DT tercera, apartado B, *número 4, regla 2ª, de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 24 de noviembre de 1994*, la cual debe interpretarse en el sentido de que para determinar la duración de los contratos de arrendamiento de local de negocio, destinados a actividades no comerciales y celebrados antes del 9 de mayo de 1985, el arrendatario habrá de justificar haber abonado el pago de la cuota del I.A.E. para el año 1994.

TERCERA.- La desestimación del recurso de casación comporta la procedencia de confirmar la sentencia impugnada de acuerdo con el *art. 487 LEC* y de imponer las costas a la parte recurrente, en virtud de lo dispuesto en el *art. 394.4, en relación con el 398, ambos de la Ley de Enjuiciamiento Civil*.

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

FALLAMOS

1.-Se desestima el recurso de casación formulado por la representación procesal de Proyectos y Financiamientos de Viviendas Sociales S.A contra la sentencia dictada por la Sección Tercera de la Audiencia Provincial de Valladolid de 21 de Noviembre de 2005 .

2.-No ha lugar a casar por los motivos formulados la sentencia recurrida, que resulta confirmada con este alcance.

3.-Se fija como doctrina jurisprudencial que la *Disposición Transitoria tercera, apartado B, número 4, regla 2ª, de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 24 de noviembre de 1994* , debe interpretarse en el sentido de que para determinar la duración de los contratos de arrendamiento de local de negocio, destinados a actividades no comerciales y celebrados antes del 9 de mayo de 1985, el arrendatario habrá de justificar haber abonado el pago de la cuota del I.A.E. para el año 1994.

4.-Se imponen las costas del recurso de casación a la parte recurrente.

Remítase testimonio de esta resolución a la citada Audiencia, con devolución de autos y rollo a su origen, interesando acude de recibo.

Así por esta nuestra sentencia, que se insertará en la COLECCIÓN LEGISLATIVA pasándose al efecto las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos **Juan Antonio Xiol Rios .- Roman Garcia Varela.- Francisco Marin Castan.-Jose Antonio Seijas Quintana.- Rafael Gimeno-Bayon Cobos.-Firmado y Rubricado.** PUBLICACIÓN.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el EXCMO. SR. D. Jose 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.