

**BASE DE DATOS DE Norma DEF.-**

Referencia: NCJ067610

**TRIBUNAL SUPREMO**

Sentencia 1102/2024, de 16 de septiembre de 2024

Sala de lo Civil

Rec. n.º 4199/2019

**SUMARIO:****Contrato de arrendamiento de local de negocio. Retracto arrendaticio. Extinción por jubilación. Cesión incontestada.**

Contrato de arrendamiento de local de negocio concertado con posterioridad al 9 de mayo de 1985 y antes de la vigencia de la LAU 1994 y aplicación de la DT tercera de la LAU de 1994.

En estos supuestos de contrato de arrendamiento en el que rige la prórroga forzosa, al entrar en vigor la LAU de 1994, y estar el contrato en vigor por haberse prorrogado su vigencia, es aplicable el régimen jurídico establecido en la disposición transitoria tercera, y no el de la primera de la LAU de 1994.

La actora, en su condición de arrendataria, solicitó se estimará la acción de retracto ejercitada, y, por lo tanto, su derecho a subrogarse, en las condiciones pactadas, en el lugar del comprador en la adquisición del local que explotaba y, por la demandada, la resolución del contrato, en tanto en cuanto entendía que la demandante había perdido su condición de arrendataria como consecuencia de su jubilación y haber cedido a sus hijos la explotación del local litigioso, lo que conformaba una causa de resolución del contrato. Y las cuestiones controvertidas consistían en determinar si la demandante ostentaba la condición de arrendataria, al ejercitar el derecho de retracto, o la había perdido previamente por mor de su jubilación, lo que, en definitiva, condicionaba su legitimación *ad causam* para el ejercicio de la precitada acción. También era objeto de debate, si la actual explotación del local por sus hijos constituía un supuesto de cesión, traspaso o subarrendamiento elevado a la categoría de condición resolutoria del contrato de arrendamiento.

En la formulación de su recurso, su estimación se halla condicionada a que ostente la condición de arrendataria al tiempo del ejercicio de la acción de retracto, lo que la sentencia de la audiencia correctamente niega, con lo que tal motivo del recurso no debe ser estimado. En efecto, la cuestión relativa a si a los contratos de arrendamiento de locales de negocio celebrados a partir del 9 de mayo de 1985, que subsistan a la fecha de entrada en vigor de la LAU de 1994, en los que se pactó una prórroga forzosa a voluntad del arrendatario, están sometidos a las causas de extinción previstas en la disposición transitoria tercera de la nueva ley de 1994 fue expresamente resuelta, en sentido afirmativo, dedicando la DT Tercera a establecer una normativa que permitiría en estos contratos fijar una fecha de finalización a saber 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. En defecto de cónyuge supérstite que continúe la actividad o en caso de haberse subrogado éste, a su jubilación o fallecimiento, si en ese momento no hubieran transcurrido veinte años a contar desde la aprobación de la ley, podrá subrogarse en el contrato un descendiente del arrendatario que continúe la actividad desarrollada en el local. En este caso, el contrato durará por el número de años suficiente hasta completar veinte años. Por todo ello, debemos compartir el argumento de la audiencia que considera que la actora perdió su condición de arrendataria por jubilación y, por lo tanto, carece de legitimación activa para el ejercicio de la acción de retracto. La jubilación del arrendatario determina la extinción del contrato de arrendamiento independientemente de que aquel continúe al frente de la actividad empresarial o comercial realizada en el local comercial.

Tras la jubilación de la arrendataria, se produjo una subrogación en el contrato a favor de sus hijos por mor de la DT.ª Tercera B) de la LAU de 1994, los cuales continúan en la explotación del local, para lo cual no es precisa la notificación al arrendador. No es coherente el razonamiento de la audiencia relativo a que los

demandados recurrentes se subrogaron en el contrato de arrendamiento, que se encuentra en vigor por tácita reconducción, pero que concurre causa resolutoria del contrato por cesión, subarriendo o traspaso inconstituido.

**PRECEPTOS:**

Ley 29/1994 (LAU), disp. trans. tercera apartado b) número 3.  
Decreto 4104/1964 (Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964), arts. 47 y 48.  
Código civil, art. 1.255 y 1.518.  
Ley 1/2000 (LEC), arts. 218.1, 399, 405, 406 y 412.

**PONENTE:**

*Don Jose Luis Seoane Spiegelberg.*

Magistrados:

Don MARIA DE LOS ANGELES PARRA LUCAN  
Don JOSE LUIS SEOANE SPIEGELBERG  
Don ANTONIO GARCIA MARTINEZ

**TRIBUNAL SUPREMO**

Sala de lo Civil

Sentencia núm. 1.102/2024

Fecha de sentencia: 16/09/2024

Tipo de procedimiento: CASACIÓN E INFRACCIÓN PROCESAL

Número del procedimiento: 4199/2019

Fallo/Acuerdo:

Fecha de Votación y Fallo: 10/09/2024

Ponente: Excmo. Sr. D. José Luis Seoane Spiegelberg

Procedencia: AUD. PROVINCIAL DE MADRID, SECCIÓN 13.<sup>a</sup>

Letrado de la Administración de Justicia: Ilmo. Sr. D. Juan Manuel Ávila de Encío

Transcrito por: EAL

Nota:

CASACIÓN E INFRACCIÓN PROCESAL núm.: 4199/2019

Ponente: Excmo. Sr. D. José Luis Seoane Spiegelberg

Letrado de la Administración de Justicia: Ilmo. Sr. D. Juan Manuel Ávila de Encío

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

Sentencia núm. 1102/2024

Excma. Sra. y Excmos. Sres.

D.ª M.ª Ángeles Parra Lucán

D. José Luis Seoane Spiegelberg

D. Antonio García Martínez

En Madrid, a 16 de septiembre de 2024.

Esta Sala ha visto el recurso extraordinario por infracción procesal y el recurso de casación interpuestos por D. Carlos Alberto y D.ª Camila, representados por el procurador D. Jaime Quiñones Bueno, bajo la dirección letrada de D. Pedro García Copete y D. José Luis Jiménez García; y el recurso extraordinario por infracción procesal y el recurso de casación interpuestos por D.ª Coral, representada por la procuradora D.ª M.ª José Bueno Ramírez y defendida por la letrada D.ª M.ª del Pilar Martínez Rodríguez, contra la sentencia n.º 161/2019, dictada por la Sección 13.ª de la Audiencia Provincial de Madrid, en el recurso de apelación n.º 217/2018, dimanante de las actuaciones de juicio ordinario n.º 1389/14, del Juzgado de Primera Instancia n.º 69 de Madrid. Ha sido parte recurrida Socival 2003, S.L., representada por el procurador D. José M.ª Rico Maesso y bajo la dirección letrada de D. Fernando Rodríguez Rodríguez.

Ha sido ponente el Excmo. Sr. D. José Luis Seoane Spiegelberg.

### ANTECEDENTES DE HECHO

#### Primero.

Tramitación en primera instancia

1.- La procuradora D.ª M.ª José Bueno Ramírez, en nombre y representación de D.ª Coral, interpuso demanda de juicio ordinario en ejercicio de acción de retracto arrendaticio contra Socival 2003, S.L., en la que solicitaba se dictara sentencia:

"[...] en la que se declare que ha lugar al retracto ejercitado, condenando a la demandada que otorgue a favor de mi representada la correspondiente escritura de venta del local bajo derecha del número DIRECCION000 de Madrid por el precio de 100.000 euros que figuran en la Escritura de venta de fecha 6 de Noviembre de 2014 mencionada, recibiendo en el acto el importe de los gastos que sean de legítimo abono, bajo apercibimiento de otorgar la expresada escritura de oficio y a su costa, librándose mandamientos al Registro de la Propiedad para la inscripción del derecho del actor y de devolución de la cuenta de consignaciones del juzgado a Socival 2003 SL, por el precio gastos debidos que se liquidan. Todo ello con expresa imposición de costas a la parte demandada, y lo demás que sea procedente".

2.- La demanda fue repartida al Juzgado de Primera Instancia n.º 69 de Madrid y se registró con el n.º 1389/2014. Una vez fue admitida a trámite, se procedió al emplazamiento de la parte demandada.

3.- La procuradora D.ª Rosa Martínez Serrano, en representación de Socival 2003, S.L., contestó a la demanda mediante escrito en el que solicitaba al juzgado:

"[...] dicte sentencia desestimando la demanda estimando la excepción por falta de legitimación activa y de acción procesal, y/o subsidiariamente desestimando la demanda por no resultar eficaz ni de procedencia el retracto arrendaticio al no concurrir los presupuestos exigidos para la viabilidad de la acción y todo ello con expresa condena en costas a la parte actora".

Y formuló demanda reconventional, que fue ampliada a D. Carlos Alberto y D.ª Camila, suplicando al juzgado:

"[...] dicte en su día sentencia por la que, en virtud d los hechos alegados y con aplicación de los fundamentos jurídicos se estime la acción resolutoria del contrato de arrendamiento por cesión, traspaso o subarriendo ilegal e inconstituido, ya sea total o parcial, y en consecuencia declare y condene a la parte demandada a:

"1º).- Que se declare resuelto el contrato de arrendamiento firmado por Coral con fecha 1 de julio de 1986 respecto del Local bajo derecha sito en el inmueble nº DIRECCION000 de Madrid.

"2º).- Que se condene a Coral como arrendataria contractual a hacer entrega del local a Socival 2003, S.L., desalojándolo y debiendo de dejarlo libre de ocupantes y a disposición de la propietaria dentro del plazo legal bajo apercibimiento de lanzamiento.

"3º).- Que se condene a la parte demandada al pago de las costas de la presente demanda reconvenicional".

4.- La representación procesal de D.ª Coral contestó a la demanda reconvenicional mediante el correspondiente escrito, solicitando al juzgado:

"[...] dicte en su día sentencia por la que, estimando íntegramente la demanda de retracto presentada por mi mandante, se desestime íntegramente la demanda de reconvenición presentada por la mercantil Socival 2003, S.L., condenando en ambos casos a dicha mercantil a pagar las costas a mi mandante, con expreso pronunciamiento por temeridad y mala fe".

5.- En la audiencia previa se estimó la excepción de falta de litis consorcio pasivo necesario, por lo que se suspendió la misma y se acordó emplazar a D. Carlos Alberto y D.ª Camila, lo que fue verificado.

El procurador D. Jaime Quiñones Bueno, en representación de D. Carlos Alberto, contestó a la demanda reconvenicional mediante escrito en el que solicitaba al juzgado:

"[...] dicte en su día sentencia por la que se desestime íntegramente la demanda de reconvenición presentada por la mercantil Socival 2003, S.L., [...] y condenando a dicha mercantil a pagar las costas causadas, con expreso pronunciamiento por temeridad y mala fe".

La procuradora D.ª M.ª José Bueno Ramírez, en representación de D. Camila, también presentó escrito contestando a la demanda reconvenicional con el mismo suplico citado en el párrafo anterior.

6.- Tras seguirse los trámites correspondientes, la Magistrada-juez del Juzgado de Primera Instancia n.º 69 de Madrid dictó sentencia de fecha 28 de noviembre de 2017, con la siguiente parte dispositiva:

"[...] Estimando la demanda formulada por DÑA. Coral, representada por la Procuradora Sra. Bueno Martínez, contra SOCIVAL 2003, S.L., representado por la Procuradora de los Tribunales Sra. Martínez Serrano, debo declarar y declaro haber lugar al retracto instado respecto al Local Bajo Derecha del edificio sito en DIRECCION000 de Madrid adquirido por la demandada mediante escritura pública otorgada el 06.11.2014, y debo condenar y condeno a la demandada a otorgar a favor del actor la correspondiente escritura pública para el ejercicio de tal derecho de retracto, con apercibimiento de otorgarla de oficio si no lo hicieren, todo ello previo pago por el demandante del precio de compraventa de 100.000 € y del importe de los gastos legítimos y útiles efectuados por el demandado, entre los que se encuentra el IVA y que asciende a 21.000 €; todo ello con expresa imposición de las costas causadas a la parte demandada.

"Y desestimando la demanda reconvenicional formulada por SOCIVAL 2003, S.L., representada por la Procuradora de los Tribunales Sra Martínez Serrano, contra DÑA. Coral, representada por la Procuradora Sra. Bueno Ramírez, D. Carlos Alberto, representado por el Procurador Sr. Quiñones Bueno, y DÑA. Camila, representada por la Procuradora Sra. Bueno Ramírez, debo absolver y absuelvo a los demandados de reconvenición de las pretensiones deducidas en su contra en la demanda reconvenicional, con imposición de las costas de la misma al demandado reconvincente".

## **Segundo.**

Tramitación en segunda instancia

1.- La sentencia de primera instancia fue recurrida en apelación por la representación de Socival 2003, S.L.

2.- La resolución de este recurso correspondió a la sección 13.ª de la Audiencia Provincial de Madrid, que lo tramitó con el número de rollo 217/18, y tras seguir los correspondientes trámites dictó sentencia en fecha 20 de mayo de 2019, cuya parte dispositiva dispone:

"FALLAMOS

"Estimando el recurso de apelación interpuesto por la representación procesal de SOCIVAL 2003, S.L. frente a la sentencia dictada por la titular del Juzgado de Primera Instancia nº 69 de MADRID en fecha veintiocho de noviembre de dos mil diecisiete, procede revocar la misma en el sentido de desestimar la demanda instada por la representación procesal de Dª. Coral frente a SOCIVAL 2003, S.L, absolviendo a este último, con imposición de costas a la parte actora.

"Estimar la reconvenición formulada por la representación procesal de SOCIVAL 2003, S.L frente a Dª. Coral, D. Carlos Alberto y Dª. Camila, declarando la resolución del contrato de arrendamiento firmado por Dª. Coral de fecha 1 de julio de 1986 sobre el local bajo derecha de la DIRECCION000, de MADRID, condenando a la codemandada y demás ocupantes a desalojar el mencionado local, dejándolo a disposición de la parte actora bajo apercibimiento de lanzamiento, con imposición de costas a la parte condenada respecto de las de primera instancia y sin hacer expresa condena respecto de las de este recurso".

**Tercero.**

Interposición y tramitación del recurso extraordinario por infracción procesal y recurso de casación

1.- El procurador D. Jaime Quiñones Bueno, en representación de D. Carlos Alberto y D.ª Camila, interpuso recurso extraordinario por infracción procesal y recurso de casación.

Los motivos del recurso extraordinario por infracción procesal fueron:

"PRIMER MOTIVO. - En virtud de lo dispuesto en el art. 469.1.2º LEC, por infracción de las normas procesales reguladoras de la sentencia, al incurrir la sentencia de la Audiencia Provincial en vicio de incongruencia, con vulneración del art. 218.1 LEC, en relación con lo establecido en el art. 209, 2º y 3º de la LEC, por no existir correlación entre los pedimentos y la causa de pedir de la partes oportunamente deducidos y el fallo de la sentencia, sobrepasando los límites impuestos por el principio iura novit curia y omitiendo otros pronunciamiento sobre lo pedido.

"SEGUNDO MOTIVO. - En virtud de lo dispuesto en el art. 469.1. 4ª LEC, por vulneración, en el proceso civil, de derechos fundamentales reconocidos en el artículo 24 CE, en relación con el artículo 456, 1 LEC, al infringir la sentencia recurrida el derecho a la tutela judicial efectiva, en su vertiente del derecho a que no se resuelva, sobre cuestiones no planteadas por las partes e introducidas como cuestiones nuevas en la apelación o no alegadas en el procedimiento.

"TERCER MOTIVO-. En virtud de lo dispuesto en el art. 469.1. 4ª LEC, por vulneración, en el proceso civil, de derechos fundamentales reconocidos en el artículo 24 CE, en relación con el artículo 218,2 LEC, sobre la valoración de la prueba, al no considerar, ni tampoco desvirtuar, los hechos declarados probados, por la valoración en conciencia de la prueba del juzgado de primera instancia, incurriendo en causa de nulidad e indefensión para esta parte".

El motivo del recurso de casación fue:

"PRIMER MOTIVO. - En virtud de lo dispuesto en el art. 477.2. 3º LEC, por interés casacional, se denuncia que la sentencia recurrida ha incurrido en infracción del artículo 114 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964, así como de la jurisprudencia emitida por el Tribunal Supremo por aplicación de este artículo".

2.- La procuradora D.ª M.ª José Bueno Ramírez, en representación de D.ª Coral, también interpuso recurso extraordinario por infracción procesal y recurso de casación.

Los motivos del recurso extraordinario por infracción procesal fueron:

"PRIMER MOTIVO. - En virtud de lo dispuesto en el art. 469.1.2º LEC, por infracción de las normas procesales reguladoras de la sentencia, al incurrir la sentencia en vicio de incongruencia, con vulneración del art. 218.1 LEC, en relación con lo establecido en el art. 209, 2º y 3º de la LEC, por no existir correlación entre los pedimentos de las partes oportunamente deducidos y el fallo de la sentencia, sobrepasando los límites impuestos por el principio iura novit curia u omitiendo otros pronunciamiento sobre lo pedido.

"SEGUNDO MOTIVO. - En virtud de lo dispuesto en el art. 469.1. 4ª LEC, por vulneración, en el proceso civil, de derechos fundamentales reconocidos en el artículo 24 CE, en relación con el artículo 456.1 LEC, al infringir la sentencia recurrida el derecho a la tutela judicial efectiva, como derecho a que no se resuelva sobre cuestiones no planteadas por las partes e introducidas como cuestiones nuevas en la apelación, que sólo puede tener como objeto la revocación de la sentencia, con arreglo a los hechos y fundamentos de derecho formulados ante el tribunal de primera instancia.

"TERCER MOTIVO-. En virtud de lo dispuesto en el art. 469.1.3ª LEC, por infracción de las normas legales que rigen los actos y garantías del proceso, en relación con el artículo 316 LEC, sobre los efectos de la prueba, incurriendo en nulidad e indefensión".

Los motivos del recurso de casación fueron:

"PRIMER MOTIVO. - En virtud de lo dispuesto en el art. 477.2.3º LEC, por interés casacional, se denuncia que la sentencia recurrida ha incurrido en infracción del artículo 48 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964, en relación con el art. 47 de la misma LAU y con el art. 1518 del Código Civil, en cuanto se refiere al ejercicio de la acción de retracto y perfeccionamiento del mismo, así como por ser contraria a la doctrina jurisprudencial del Tribunal supremo, relativa a dicha cuestión.

"SEGUNDO.- En virtud de lo dispuesto en el art. 477.2.3º LEC, por interés casacional, la sentencia ha incurrido en infracción del artículo 114 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964, así como a la jurisprudencia del Tribunal Supremo, que aplica este artículo".

3.- Las actuaciones fueron remitidas por la Audiencia Provincial a esta Sala, y las partes fueron emplazadas para comparecer ante ella. Una vez recibidas las actuaciones en esta Sala y personadas ante la misma las partes

por medio de los procuradores mencionados en el encabezamiento, se dictó auto de fecha 3 de noviembre de 2021, cuya parte dispositiva es como sigue:

"1º) Admitir los recursos extraordinario por infracción procesal y de casación interpuestos por la representación procesal de Dª Coral contra la sentencia dictada con fecha 20 de mayo de 2019 por la Audiencia Provincial de Madrid, Sección 13ª, en el rollo de apelación nº 217/2018, dimanante de los autos de juicio ordinario nº 1389/2014 del Juzgado de Primera Instancia nº 69 de Madrid.

"2º) Admitir los recursos extraordinario por infracción procesal y de casación interpuestos por la representación procesal de D. Carlos Alberto y Dª Camila contra la sentencia dictada con fecha 20 de mayo de 2019 por la Audiencia Provincial de Madrid, Sección 13ª, en el rollo de apelación nº 217/2018, dimanante de los autos de juicio ordinario nº 1389/2014 del Juzgado de Primera Instancia nº 69 de Madrid.

"3º) Abrir el plazo de veinte días, a contar desde la notificación de este auto, para que la parte recurrida formalice por escrito su oposición al recurso. Durante este plazo las actuaciones estarán de manifiesto en la Secretaría.

"De conformidad con lo dispuesto en los arts. 483.5 y 473.3 de la LEC contra la presente resolución no cabe recurso alguno".

4.- Se dio traslado a la parte recurrida para que formalizara su oposición, lo que hizo mediante la presentación del correspondiente escrito.

5.- Por providencia de 5 de julio de 2024 se nombró ponente al que lo es en este trámite y se acordó resolver los recursos sin celebración de vista, señalándose para votación y fallo el 10 de septiembre del presente, fecha en que ha tenido lugar.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

### Primero.

Antecedentes relevantes

A los efectos resolutorios del presente recurso partimos de los antecedentes siguientes:

1.º- El 1 de julio de 1986, la demandante doña Coral suscribió con don Diego un contrato de arrendamiento de local de negocio, sobre el bajo derecha del edificio, sito en el número DIRECCION000 de Madrid.

El local se arrendó para uso único y exclusivo de bar cafetería, por una duración de 10 años, transcurrido el cual, si el arrendatario no comunicase lo contrario, con un preaviso de 30 días, se entendería prorrogado por igual periodo de tiempo, y así sucesivamente. La renta pactada fue de 10.000 pesetas al mes, revisable anualmente conforme al IPC.

2.º- La demandante explotó la referida cafetería-bar como trabajadora por cuenta propia o autónoma hasta que, con fecha 30 de abril de 2013, la Tesorería General de la Seguridad Social cursó su baja en el régimen especial de trabajadores por cuenta propia y le reconoció la condición de jubilada, si bien siguió de alta en la Agencia Tributaria en la misma actividad empresarial.

La gestión directa de la precitada actividad y el trabajo efectivo en el local es llevado a efecto, actualmente, por el hijo de la demandante don Carlos Alberto, quien figura como empleado de la actora, al igual que su otra hija Camila quienes están al frente del café-bar.

3.º- El edificio, en el que se encuentra ubicado el local litigioso, es un inmueble de cuatro plantas, sometido al régimen de la Ley de Propiedad Horizontal, que cuenta con dos locales en planta baja y cuatro pisos, uno por planta.

El 6 de noviembre de 2014, los propietarios de los diferentes pisos y locales, que conforman el edificio, por una parte, D.ª Marí Jose, D. Gonzalo y D.ª Belinda, a la sazón dueños del local bajo derecha, así como de los pisos NUM000 y NUM001; y, por otra parte, D.ª Ángela, D. Jaime, D. Lázaro, D.ª Candida, D.ª Carolina y D.ª Celsa, como titulares dominicales del NUM002 y de los pisos NUM003 y NUM004, procedieron mediante escritura pública de tal fecha a vender a la mercantil Socival 2003, S.L., la totalidad de los pisos y locales del referido inmueble.

Según se hizo constar, en el precitado instrumento público, cada grupo de propietarios vende a la compradora las participaciones indivisas y derechos que a cada uno de ellos les corresponde en las fincas anteriormente descritas, por un precio total de 300.000 euros, en el caso de los locales bajo derecha y pisos NUM000 y NUM001; y por un precio de 315.000 euros, en el caso de los locales bajo izquierda y pisos NUM003 y NUM004.

En la escritura se reflejó la situación arrendaticia en la que se encontraban los distintos inmuebles transmitidos y, por lo tanto, el contrato de arrendamiento de local de negocio concertado con la demandante sobre el bajo derecha, al cual, a los efectos oportunos, se le asignó un valor de 100.000 euros.

4.º- El día 20 de noviembre de 2014, la nueva propietaria Socival 2003 remitió burofax a la demandante por el que le comunicó que, el día 6 de noviembre anterior, había adquirido la propiedad del local arrendado, facilitándole un número de cuenta bancaria para que procediera al ingreso de la renta.

Dicho burofax fue contestado por otro de 25 de noviembre del 2014, en el que la arrendataria requirió a la compradora que le facilitase copia de la compraventa que no había tenido acceso al registro. Dicha copia fue facilitada, y el 4 de diciembre siguiente D.<sup>a</sup> Coral presentó la demanda de retracto objeto de este procedimiento contra Socival, S.L.

5.º- La parte demandada se opuso a la demanda. Alegó la falta de legitimación activa de la actora con respecto a la acción de retracto ejercitada, que, además, consideró inviable, toda vez que la compraventa no fue solo del local litigioso, sino de todo el edificio en bloque y no consignó el IVA. Formuló demanda reconventional mediante la alegación de que la arrendataria incurrió en causa de resolución contractual, toda vez que, en el 2013, se jubiló, con lo que dejó la actividad industrial a la que se venía dedicando para, de forma incontestada, ceder el negocio a sus hijos D. Carlos Alberto y D.<sup>a</sup> Camila, contra los cuales dirigió también la acción reconventional en solicitud de la resolución del contrato de arrendamiento por tal causa.

6.º- El conocimiento del litigio correspondió al Juzgado de Primera Instancia número 69 de Madrid, que dictó sentencia estimatoria de la demanda y desestimatoria de la reconvencción.

En síntesis, entendió que la actora no incurrió en causa de resolución del contrato, toda vez que, a pesar de hallarse jubilada, sigue al frente del negocio, sin que, por lo tanto, se tratase de una cesión del arriendo al ser sus hijos empleados de ella. Consideró que la jubilación no es causa de extinción del contrato en atención a la legislación aplicable al caso, constituida por el Real Decreto Ley 2/85, de 30 de abril y la disposición transitoria primera de la LAU de 1994, referente a los contratos de arrendamiento concertados tras la entrada en vigor del precitado Real Decreto y antes de la vigencia de la nueva ley arrendaticia. Estimó procedente la acción de retracto, puesto que, a pesar de que la demandada adquirió la totalidad de los pisos y locales del edificio, éstos quedaron perfectamente identificados e individualizados, con lo que se cumplieron los requisitos de los artículos 47 y 48 de la LAU de 1964 aplicables al contrato.

7.º- Frente a dicha resolución, la representación procesal de la sociedad demandada presentó recurso de apelación con fundamento en tres motivos: 1) la falta de consignación del precio correcto y la falta de ocupación del local por parte de la actora; 2) la concurrencia de una causa previa de resolución del contrato de arrendamiento por jubilación y cesión incontestada, "[...] por cuanto que con la jubilación de D.<sup>a</sup> Coral ocurrida el 30 de abril de 2013, la misma está incurriendo por este hecho en una verdadera cesión incontestada de local, porque desde entonces aún con la jubilación ella misma ha provocado la extinción o terminación del contrato de arrendamiento", la demandante, continúa su argumentación la recurrente, ha dejado de ser arrendataria, lo son actualmente sus hijos, y añadió que la jubilación produce "[...] la extinción del contrato de arrendamiento de local de negocio, incluso aunque el arrendatario continúe al frente de la actividad, como así de claro lo ha dicho y mantiene la Sala Primera del Tribunal Supremo en la sentencia 401/2016, de 15 de junio", en definitiva, se reputó aplicable la disposición transitoria tercera apartado b) número 3 de la LAU de 1994; y 3) la improcedencia del ejercicio de la acción de retracto, ya que lo vendido no ha sido un local, sino todo el edificio en su conjunto de conformidad con el artículo 47 de la LAU.

8.º- El conocimiento del recurso de apelación correspondió a la sección decimotercera de la Audiencia Provincial de Madrid, que dictó sentencia 161/2019, de 20 de mayo, en la que, con estimación del recurso de apelación, revocó la sentencia recurrida, consideró extinguido el contrato de arrendamiento por jubilación y, en consecuencia, improcedente la acción de retracto entablada.

El tribunal provincial estimó que no consignar el IVA del 21% no supone el incumplimiento de la obligación de consignación del precio. Respecto al requisito de la falta de ocupación del local se trataba de una cuestión nueva.

En cuanto a la jubilación de la arrendataria como causa de extinción del arrendamiento, la consideró procedente.

La audiencia partió de la consideración de que el contrato se suscribió vigente el Real Decreto Ley 2/85, de 30 de abril, conforme al cual era lícito que las partes pudieran pactar la prórroga forzosa al amparo del artículo 1255 del Código Civil. Así sucedió en el caso litigioso, en el que se convino expresamente que la duración del arrendamiento era la que fijase el arrendatario, salvo denuncia del contrato con 30 días de antelación a su vencimiento, que se prorrogará por periodos de 10 años y así sucesivamente.

En estos supuestos de contrato de arrendamiento en el que rige la prórroga forzosa, al entrar en vigor la LAU de 1994, y estar el contrato en vigor por haberse prorrogado su vigencia, es aplicable el régimen jurídico establecido en la disposición transitoria tercera, y no el de la primera de la LAU de 1994, como así concluyó la sentencia del Tribunal Supremo de 12 de abril del año 2016.

Comoquiera que no se cuestionó que la arrendataria se jubiló en el 2013 procedía la extinción del contrato y, con ello, la imposibilidad del ejercicio de tal acción. Se señaló que los hijos se habían subrogado en la actividad, tras la jubilación de la señora Coral, así como en el contrato de arrendamiento conforme a la disposición transitoria tercera b) de la LAU de 1994:

"[...] lo que era factible por no haber transcurrido 20 años desde la entrada en vigor de la LAU de 1994, que fue el 1 de enero de 1995, por lo que todavía quedaba 1 año y 7 meses para extinguirse el contrato, el cual finalizó el 1 de enero del 2015.

"Aun cuando los señores Carlos Alberto Camila continuaron con la relación arrendaticia al finalizar el contrato inicial, nos encontramos ante un supuesto de tácita reconducción del artículo 1566 del Código Civil, el cual finaliza por requerimiento, pero aun cuando no consideremos que haya existido un requerimiento fehaciente previo para la extinción contractual por parte de Socival, no son los nuevos arrendatarios señores Carlos Alberto Camila los que ejercitan la acción de retracto que nos ocupa por lo que el recurso debe ser estimado".

En definitiva, desestimó el retracto, pero acordó también la resolución del contrato de arrendamiento.

9. - Contra dicha sentencia se interpuso por la demandante y los demandados reconventionales, recursos extraordinarios de infracción procesal y casación.

Recurso extraordinario por infracción procesal

## Segundo.

Examen de los dos primeros motivos del recurso extraordinario por infracción procesal interpuesto por D.<sup>a</sup> Coral

Resolveremos este recurso, bajo los apartados siguientes.

2.1 Fundamento y desarrollo de los dos primeros motivos del recurso.

El motivo se interpuso al amparo del art. 469.1.2.  LEC, por infracción de las normas procesales reguladoras de la sentencia, al considerar que la dictada por la audiencia incurrió en vicio de incongruencia con vulneración del art. 218.1 LEC, en relación con lo establecido en el art. 209. 2.  y 3.  de la precitada disposición general, y todo ello por no existir correlación entre los pedimentos de las partes y el fallo de la sentencia, sobrepasando los límites impuestos por el principio iura novit curia u omitiendo otros pronunciamientos sobre lo pedido.

El segundo motivo se interpone al amparo del art. 469.1.4.  LEC, por vulneración, en el proceso civil, de los derechos fundamentales reconocidos en el artículo 24 CE, en relación con el artículo 456.1 LEC, al infringir la sentencia recurrida el derecho a la tutela judicial efectiva como derecho a que no se resuelva sobre cuestiones no planteadas por las partes e introducidas como nuevas en la apelación, que sólo puede tener como objeto la revocación de la sentencia con arreglo a los hechos y fundamentos de derecho formulados ante el tribunal de primera instancia.

En definitiva, la parte recurrente considera que la sentencia de la audiencia incurrió en incongruencia con vulneración del derecho a la tutela judicial efectiva sin indefensión.

La íntima conexión existente entre ambos motivos determina que su resolución sea susceptible de un tratamiento conjunto.

Los argumentos invocados para denunciar tal defecto procesal radican, en síntesis, en que la parte demandada sostuvo en la reconvención que la jubilación de la demandante no era causa de resolución del contrato; sin embargo, apeló la sentencia del juzgado para reputarla como causa extintiva del vínculo arrendaticio, motivo de apelación que fue acogido por el tribunal provincial, pese a que la recurrente advirtió, en su escrito de oposición, de que se trataba de una cuestión nueva.

Cit , en apoyo de su impugnación, los folios 23 y 26 de la contestación de la demanda y formulación de la reconvención en los que se reconoció que la jubilación no es causa de extinción del contrato en sí mismo, a tenor de la regulación aplicable de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964.

Por otra parte, se queja de que la audiencia no resolviera sobre el argumento alegado relativo a que el ejercicio de la acción de retracto cumpl  todos los requisitos legales, ostentando la actora la condición de arrendataria en la fecha de la venta, lo que determina la eficacia plena del retracto, incluso en el hipotético caso de que hubiese existido causa de resolución; pues lo relevante es que la arrendataria lo sea al tiempo de ejercer aquella acción, sin que le afecte lo que ocurra en el futuro.

2.2 La congruencia de las sentencias judiciales y el juego del principio iura novit curia (el juez conoce el derecho)

El requisito de la congruencia de las sentencias tiene su fundamento en la consideración de que éstas han de ser la respuesta judicial a las pretensiones y resistencias de las partes, oportunamente deducidas en el proceso, para satisfacer el derecho fundamental a la tutela judicial efectiva que corresponde a todos los litigantes, los cuales tienen un indiscutible interés jurídico en obtener una respuesta motivada a las pretensiones ejercitadas dentro de los términos del debate judicializado, sin que los tribunales pueden desviarse de las cuestiones planteadas por las partes, que constituyen el objeto del proceso, so pena de generarles una evidente indefensión; por lo tanto, los órganos jurisdiccionales no pueden dar más de lo pedido, cosa distinta a la postulada, diferente a la reconocida por ambas partes dentro de su esfera dispositiva, ni dejar de resolver alguna de las cuestiones controvertidas expresamente planteadas en el proceso, aunque es factible, como es natural, dar menos de lo reclamado, siempre que no sea admitido por la contraparte.

Las pretensiones de los litigantes se individualizan, desde un punto de vista subjetivo, en atención a la identificación de las partes entre las que se suscita la controversia; y, desde un punto de vista objetivo, a través del petitum -lo que se pide- y la causa petendi -hecho o conjunto de hechos que producen efectos jurídicos y resultan esenciales para el logro de las pretensiones solicitadas-.

Ahora bien, la vigencia del principio *iura novit curia* (el tribunal conoce el derecho) le permite resolver la cuestión controvertida sin estricta sujeción a las concretas normas jurídicas invocadas por las partes mediante la utilización de otros preceptos legales que sean de pertinente aplicación al caso; toda vez, que los tribunales están vinculados por la esencia y sustancia de lo pedido y discutido en el pleito, no por la literalidad de las concretas pretensiones ejercitadas y su fundamentación legal.

De esta forma, no cabe apreciar una incongruencia *extra petitum* (fuera de lo pedido), cuando el Juez o Tribunal decida o se pronuncie sobre alguna de las pretensiones ejercitadas en el proceso a través de la utilización de una argumentación jurídica que, aun cuando no fuera formal y expresamente invocada por los litigantes, estuviera implícita o fuera consecuencia imprescindible o necesaria de los pedimentos articulados o de la esencia de la cuestión principal debatida en el proceso; y siempre, claro está, que no se hubiera generado una real y efectiva indefensión por alteración sustancial de los términos del debate con lesión del principio de contradicción. Las partes no pueden exigir que su pretensión se resuelva contra derecho, otra cosa es que se respeten los concretos contornos del debate judicializado en los términos reseñados.

En este sentido, nos expresamos en la STS 1695/2023, de 5 de diciembre, en la que delimitamos el deber de congruencia, que impone el art. 218 de la LEC, en los términos siguientes:

"1.- Constituye doctrina reiterada de esta sala que el deber de congruencia, consistente en la exigencia derivada de la necesaria conformidad que ha de existir entre la sentencia y las pretensiones que constituyen el objeto del proceso, se cumple cuando la relación entre el fallo y las pretensiones procesales no está sustancialmente alterada en su configuración lógico-jurídica (entre otras, sentencias 707/2016, de 25 de noviembre, y 148/2016, de 10 de marzo).

"El juicio sobre congruencia de la resolución judicial precisa, por tanto, de la confrontación entre su parte dispositiva -*dictum*- y el objeto del proceso, delimitado, a su vez, por los elementos subjetivos del proceso, las partes, como por los elementos objetivos -la causa de pedir-, entendida como el hecho o conjunto de hechos que producen efectos jurídicos y resultan esenciales para el logro de las pretensiones solicitadas, y el propio -*petitum*- o pretensión solicitada ( STS de 13 de junio de 2005). De esta forma, la congruencia no se mide en relación con los razonamientos o con la argumentación, sino poniendo en relación lo pretendido en la demanda con la parte dispositiva de la sentencia ( SSTS de 30 de marzo de 1988, y 20 de diciembre de 1989). En parecidos términos, cabe señalar que esta labor de contraste o comparación no requiere que se realice de un modo estricto, esto es, que se constate una exactitud literal o rígida en la relación establecida, sino que se faculta para que se realice con cierto grado de flexibilidad bastando que se dé la racionalidad y la lógica jurídica necesarias, así como una adecuación sustancial y no absoluta ante lo pedido y lo concedido; de tal modo que se decide sobre el mismo objeto, concediéndolo o denegándolo en todo o en parte ( STS de 4 de octubre de 1993). Con lo que la incongruencia *extra petita* (fuera de lo pedido), en relación con el principio de *iura novit curia*, se produce en la medida en que la facultad que tiene el tribunal para encontrar o informar el derecho aplicable a la solución del caso comporta la alteración de los hechos fundamentales, causa de pedir, en que las partes basen sus pretensiones ( SSTS de 6 de octubre de 1988 y 1 de octubre de 2010).

"En consecuencia, la incongruencia, en la modalidad *extra petita* (fuera de lo pedido), sólo se produce cuando la sentencia resuelve sobre pretensiones o excepciones no formuladas por las partes ( STS 610/2010, de 1 de octubre).

"2.- Respecto a la relevancia constitucional del vicio de incongruencia hay que señalar que se produce, por entrañar una alteración del principio de contradicción constitutiva de una efectiva denegación del derecho a la tutela judicial efectiva, cuando la desviación sea de tal naturaleza que suponga una sustancial modificación de los términos en que discurrió la controversia procesal ( STC 18 de octubre de 2004, RTC 2004, 174).

"En esta línea, el Tribunal Constitucional ha reiterado que para que la indefensión alcance relevancia constitucional es necesario que sea imputable y que tenga su origen en actos u omisiones de los órganos judiciales, esto es, que la indefensión sea causada por la actuación incorrecta del órgano jurisdiccional. Así lo recordaba la sentencia de esta sala de 25 de junio 2015 (rc. 2868/2013)".

Es también doctrina reiterada de esta sala, la expuesta, por ejemplo, en la sentencia 1016/2024, de 17 de julio, por citar alguna de las más recientes, en la que sostuvimos:

"[...] las sentencias deben ser claras, precisas y congruentes con las demandas y con las demás pretensiones de las partes, deducidas oportunamente en el pleito. Harán las declaraciones que aquéllas exijan, condenando o absolviendo al demandado y decidiendo todos los puntos litigiosos que hayan sido objeto del debate".

"Como hemos declarado, en múltiples ocasiones, por ejemplo, en las sentencias 509/2022, de 28 de junio, 511/2023, de 18 de abril y 628/2024, de 13 de mayo, la congruencia exige una correlación entre los pedimentos de las partes oportunamente deducidos y el fallo de la sentencia, teniendo en cuenta la petición y la causa de pedir.

"Por lo tanto, una sentencia es incongruente, si concede más de lo pedido por las partes (*ultra petita*), se pronuncia sobre determinados extremos al margen de lo suplicado por los litigantes (*extra petita*), se dejan incontestadas y sin resolver algunas de las pretensiones sostenidas (*citra petita*), siempre y cuando el silencio

judicial no pueda razonablemente interpretarse como desestimación tácita de la pretensión deducida; por el contrario, es perfectamente válido que dé menos de lo pedido (*infra petitem*), lo que no constituye infracción de incongruencia salvo que diera menos de lo admitido por la contraparte ( sentencias 604/2019, de 12 de noviembre; 31/2020, de 21 de enero; 267/2020, de 9 de junio; 526/2020, de 14 de octubre; 37/2021, de 1 de febrero; 751/2021, de 2 de noviembre; 202/2022, de 14 de marzo; 364/2022, de 4 de mayo; 509/2022, de 28 de junio Y 628/2024, de 13 de mayo, entre otras muchas)".

La vigencia del principio dispositivo, dentro de cuya esfera o ámbito legítimo de actuación se encuentra la concreción del objeto del proceso, fija los límites expuestos por las partes al ejercicio de la función jurisdiccional; ahora bien, las concretas normas invocadas por los litigantes, como fundamento jurídico de sus pretensiones, no constituyen un elemento necesariamente vinculante de la causa petendi, de manera tal que los tribunales no puedan resolver el litigio mediante la aplicación de otras normas jurídicas pertinentes a pesar de que no hubieran sido acertadamente citadas o alegadas por los litigantes; todo ello, en virtud del juego normativo del principio *iura novit curia* consagrado en el art. 218.1 de la LEC.

Sin embargo, dicho precepto tampoco significa que se libere a las partes de la fundamentación de sus pretensiones en derecho, sino que implica que los órganos jurisdiccionales pueden resolver la contienda formalizada sin rígida sujeción a las normas invocadas, siempre, claro está, insistimos, en que se respete el principio de contradicción para evitar indefensiones que lesionen las garantías del juicio justo consagradas el art. 24.2 CE, no alterando sustancialmente los términos en que se planteó el proceso en los escritos alegatorios de los litigantes.

En la STS 1517/2023, de 2 de noviembre, nos referimos al principio *iura novit curia*, en los términos siguientes:

"1.- La exigencia de congruencia no se vulnera porque los tribunales basen sus fallos en normas jurídicas distintas de las invocadas por las partes, pues el principio *iura novit curia* faculta al órgano judicial para elegir la norma jurídica aplicable siempre que no altere el objeto de la pretensión ni la causa de pedir (por todas, sentencia 577/2014, de 21 de octubre, y las que en ella se citan). Así se desprende del párrafo segundo del art. 218.1 LEC, cuando establece que:

""El tribunal, sin apartarse de la causa de pedir acudiendo a fundamentos de hecho o de Derecho distintos de los que las partes hayan querido hacer valer, resolverá conforme a las normas aplicables al caso, aunque no hayan sido acertadamente citadas o alegadas por los litigantes"".

2.3 Apreciación de las concretas circunstancias concurrentes y la inexistencia de la incongruencia denunciada

Pues bien, la aplicación de tal doctrina al caso presente determina que no quepa considerar que la sentencia de la audiencia haya incurrido en el defecto de incongruencia, en tanto en cuanto se pronuncia sobre las cuestiones suscitadas por las partes a las que responde mediante una motivación en derecho.

El objeto del proceso fue delimitado en la demanda ( art. 399 de la LEC), así como en el escrito de contestación en el que se ejercitó, además, una acción reconvenzional ( arts. 405, 406 y 412 LEC). Se concretó lo postulado por las partes en sendas peticiones: la actora, en su condición de arrendataria, solicitó se estimará la acción de retracto ejercitada, y, por lo tanto, su derecho a subrogarse, en las condiciones pactadas, en el lugar del comprador en la adquisición del local que explotaba como café-bar; y, por la demandada, la resolución del contrato, en tanto en cuanto entendía que la demandante había perdido su condición de arrendataria como consecuencia de su jubilación y haber cedido a sus hijos la explotación del local litigioso, lo que conformaba una causa de resolución del contrato.

En definitiva, los hechos sobre los que existía conformidad entre las partes eran en la jubilación de la demandante y que sus hijos se encontraban trabajando en el local arrendado, dedicados a la explotación de la misma actividad de café-bar. Y las cuestiones controvertidas consistían en determinar si la demandante ostentaba la condición de arrendataria, al ejercitar el derecho de retracto, o la había perdido previamente por mor de su jubilación, lo que, en definitiva, condicionaba su legitimación *ad causam* para el ejercicio de la precitada acción. También era objeto de debate, si la actual explotación del local por sus hijos constituía un supuesto de cesión, traspaso o subarrendamiento elevado a la categoría de condición resolutoria del contrato de arrendamiento por aplicación de lo dispuesto en el art. 114.2 y 5 de la LAU de 1964.

La audiencia resuelve tales cuestiones, no otras. No prescinde de los hechos conformadores de la fundamentación jurídica de las acciones deducidas, sino que se mueve en el marco de los contornos fácticos alegados por las partes, sin alterarlos sustancialmente, generando, de esta forma, indefensión a la demandante y demandados reconvenzionales.

La respuesta dada, en sentencia, a las pretensiones planteadas por las partes, se enmarca en la configuración lógico-jurídica del proceso, sin que se desvíe de lo que constituye su objeto.

La entidad demandada opuso expresamente, en la contestación a la demanda, la falta de legitimación activa de la actora. Entendió que ya no estaba al frente del negocio, sino sus hijos, a los que cedió el local arrendado de forma contraria a lo dispuesto en la ley. Con tales argumentos se le negó su condición de arrendataria. Se sostuvo,

desde el primer momento, que la causa de abandonar la gestión del negocio y cederla a sus hijos derivaba de su jubilación.

La audiencia aborda y resuelve tales cuestiones.

En contra del criterio del juzgado, no aplica al caso la disposición transitoria primera de la LAU, sino la tercera en consideración a las concretas cláusulas del contrato de arrendamiento suscrito con respecto a su duración y sometimiento a prórroga forzosa, sin apartarse de su condicionado convencional; y lo hace a los efectos de determinar, si la jubilación de la actora es compatible con la condición de arrendataria que se le atribuyó en primera instancia, y, por ende, si la demandante gozaba de legitimación activa para ejercitar la acción de retracto.

Abordar tan esencial cuestión, mediante la aplicación de una norma jurídica distinta (la disposición transitoria tercera de la LAU de 1994), no implica incongruencia por el juego del principio *iura novit curia*, sin que la parte recurrente pueda exigir que se dicte una sentencia contraria a derecho por no haberse alegado correctamente la norma aplicable al caso.

En definitiva, la audiencia entiende que la jubilación de la demandante extinguió el contrato de arrendamiento, lo que determina que perdiera la condición de arrendataria, y, por consiguiente, la legitimación activa para el ejercicio de la acción de retracto, que se produjo una subrogación en el arriendo a favor de sus hijos; no obstante, aunque expresamente señala que, a la fecha de interposición de la demanda, restaba un año y siete meses de vigencia del contrato, y que actualmente se encontraba en situación de tática reconducción, sin que se hubiera practicado un requerimiento fehaciente para darlo por vencido, estima la acción resolutoria.

Se puede estar o no conforme con tal razonamiento, que puede ser cuestionado mediante la formulación de un recurso de casación, pero lo que no cabe es considerar que la sentencia sea incongruente.

Por otra parte, es reiterado criterio de esta sala, que, incluso, la falta de legitimación *ad causam* es apreciable de oficio.

En este sentido, señalamos en la STS 94/2007, de 30 de enero:

"No se incurre, por tanto, en la incongruencia que se denuncia, ni se produce un empeoramiento de la posición del recurrente por apreciar la señalada falta de "legitimatio *ad causam*", que se define como la ausencia de título o situación jurídica habilitante para soportar el ejercicio de la acción, y que, recuérdese, es susceptible de ser apreciada "ex officio" por el tribunal ( Sentencias de 16 de mayo de 2003 y de 30 de mayo de 2002 , y las que en ellas se cita, como las de 17 de julio y 29 de octubre de 1992, 20 de octubre de 1993, 1 de febrero de 1994, 13 de noviembre de 1995, 30 de enero de 1996 y 26 de abril de 2001), en la medida en que afecta a los presupuestos de la acción y, por ende, a la relación jurídico procesal, estando ligada indisolublemente al interés que la parte tiene de ejercitar su defensa y a la tutela judicial efectiva de tal interés ( artículo 24.1 de la Constitución ), y viniendo, en fin, justificado su examen de oficio en el principio "iura novit curia".

En este sentido, afirmamos en las sentencias 824/2011, de 15 de noviembre y 691/2021, de 11 de octubre, que: "[...] es jurisprudencia reiterada la que permite apreciar de oficio la falta de legitimación activa incluso en casación ( sentencias de 4 de julio de 2001, 31 de diciembre de 2001, 15 de octubre de 2002, 10 de octubre de 2002 y 20 de octubre de 2002)".

La audiencia, al resolver sobre la legitimación activa de la actora para el ejercicio de la acción de retracto, no está abordando, pues, una cuestión nueva que supondría abrir una ilegítima quiebra en el derecho de defensa, con vulneración de los principios de preclusión, audiencia bilateral, igualdad de partes y congruencia ( SSTS 28 de mayo de 2004, RC 2171/1998, 21 de julio de 2008, RC n.º 3705/2001 y 596/2011, de 29 de febrero de 2012 o más recientemente 1069/2024, de 24 de julio), sino que se mueve dentro de los términos de la cuestión controvertida que constituye el objeto del proceso como resulta del conjunto argumental antes expuesto. Es más, en la contestación a la demanda, la actual propietaria del local alegó expresamente la falta de legitimación activa de la demandante.

### **Tercero.**

Examen del tercer motivo por infracción procesal

Este tercer motivo se construye sobre la base de la lesión del artículo 469.1.3.ª de la LEC, como consecuencia de la infracción de normas legales que rigen los actos y garantías del proceso, en relación con el artículo 316 de la Ley de Enjuiciamiento civil, que regula los efectos de la prueba.

En definitiva, se considera lesionado el artículo 316 de la Ley de Enjuiciamiento civil, relativo a la valoración del interrogatorio de las partes.

No podemos aceptar dicho motivo; toda vez que no estamos ante un supuesto de valoración arbitraria de la prueba, que encajaría, en su caso, en el artículo 469.1.4 de la LEC, sino ante un alegato del escrito de contestación a la demanda y formulación de reconvencción llevado a efecto por la parte demandada, que es cuestión asaz diferente a la valoración de un concreto medio de prueba.

No se especifica, por otra parte, qué concreta declaración de la parte demandada vertida en su interrogatorio, en el acto del juicio, implica la vulneración del mentado precepto, relativo a la declaración de parte

que, además, deberá ser apreciada en conjunción con el resto de los elementos de prueba obrantes en el proceso ( art, 218,2 y 316.1 LEC).

#### **Cuarto.**

Examen de los motivos del recurso extraordinario por infracción procesal interpuestos por los codemandados reconventionales hermanos Carlos Alberto Camila

El primer motivo se interpone al amparo del artículo 469.1. 2 LEC, por infracción de las normas procesales reguladoras de la sentencia, al incurrir la pronunciada por la audiencia en vicio de incongruencia con vulneración del artículo 218.1 de la LEC, en relación con lo establecido en el artículo 209.2 y 3 del precitado texto legal; todo ello por no existir correlación entre los pedimentos y la causa de pedir de las partes y el fallo de la sentencia, sobrepasando los límites impuestos por el principio iura novit curia y omitiendo otros pronunciamientos sobre lo pedido.

El segundo motivo se interpone, al amparo del artículo 469 1. 4 de la LEC, por vulneración de los derechos fundamentales reconocidos en el artículo 24 de la Constitución en relación con el artículo 456.1 de la LEC, al infringir la sentencia recurrida el derecho a la tutela judicial efectiva, en su vertiente del derecho a que no se resuelva sobre cuestiones no planteadas por las partes o introducidas como nuevas en apelación o no alegadas en el procedimiento.

La íntima conexión existente entre dichos motivos permite su análisis conjunto.

En definitiva, mediante su resolución se viene a argumentar de la misma forma bajo la cual se construyen los recursos interpuestos por la demandante, madre de los actuales recurrentes. En definitiva, consideran que abordar la problemática relativa a si la jubilación de la arrendataria supuso la extinción del contrato de arrendamiento supone incurrir en incongruencia. No podemos aceptar dicho argumento, por las razones esgrimidas, con antelación, al resolver los motivos del recurso interpuesto por la demandante a los que nos remitimos.

No existe incongruencia omisiva cuando, de los razonamientos de la sentencia se deduce, en clara conexión lógica jurídica, cuáles son los motivos de desestimación de la oposición esgrimidos por los ahora recurrentes; puesto que, si el contrato de arrendamiento se extinguió por la jubilación de la arrendataria, desde el punto de vista del derecho civil, la ocupación del inmueble por los codemandados reconvenidos sólo cabe en concepto de subrogación, subarrendamiento o cesión, no por mor de una relación laboral que, en su caso, llevaría el mismo destino jurídico que el que corresponde a la arrendataria y, por lo tanto, la obligación de desalojar el local litigioso al extinguirse el arriendo.

Atribuye la sentencia recurrida a los demandados recurrentes la condición de arrendatarios por subrogación, lo que priva a la demandante de la legitimación para el ejercicio de la acción de retracto, al entablarla después de su jubilación. reputada como causa de extinción del arrendamiento. Obviamente, con ello se está resolviendo sobre el alegato de que los recurrentes son empleados de la actora y que, en tal condición, ocupan el local arrendado.

Es cierto, que la entidad demandada reconviniente llama a los hermanos Carlos Alberto Camila como cesionarios o subrogatarios ilegales, que lo sean o no, es presupuesto de la estimación de la acción resolutoria planteada.

La determinación del régimen jurídico aplicable al contrato litigioso no genera incongruencia, sino que implica la decisión del litigio conforme a las normas jurídicas aplicables al caso, aunque se resuelva por otras no expresamente invocadas, que no se apartan de la causa petendi, ni lesionan el principio de contradicción.

No existe pues cuestión nueva cuando se aborda la decisión precedente conforme a derecho sobre las acciones deducidas en juicio.

El último de los motivos del recurso extraordinario por infracción procesal, se articula con base en el artículo 469.1.4.<sup>a</sup> LEC, por vulneración, en el proceso civil, de los derechos fundamentales reconocidos en el artículo 24 CE, en relación con el artículo 218.2 LEC, sobre la valoración de la prueba, al no considerar, ni tampoco desvirtuar los hechos declarados probados por parte de la juzgadora de primera instancia, lo que genera indefensión.

La valoración de la prueba no es irracional, ilógica o arbitraria, cuando resulta que no puede considerarse que los recurrentes ocupen el local arrendado como dependientes de la arrendataria en virtud de una relación laboral, cuando ésta, con su jubilación, perdió tal condición jurídica.

Recurso de casación

#### **Quinto.**

El primer motivo del recurso de casación interpuesto por la demandante D<sup>a</sup> Coral

El primer motivo se articula con fundamento en el art. 477.2.3.<sup>o</sup> LEC, al entender que la sentencia recurrida ha incurrido en vulneración del artículo 48 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 (LAU), en relación con el artículo 47 de la misma disposición general, así como artículo 1518 del Código Civil, con respecto a la acción de retracto.

En definitiva, en el desarrollo del recurso, se entiende que concurren todos los requisitos jurisprudencialmente exigibles para que prospere la acción de retracto ejercitada; es decir, 1) la venta a un tercero del local arrendado; 2) la condición de arrendataria de la demandante en el momento de la venta; 3) el ejercicio de la acción dentro del plazo de caducidad de 60 días desde la notificación por el adquirente de las condiciones esenciales de la transmisión; y 4) por último, el reembolso del precio de la venta con ofrecimiento de abono de los gastos legítimos necesarios y útiles.

De los mentados requisitos la sentencia de la audiencia niega la condición de arrendataria de la actora, en el momento de la venta, y que, por lo tanto, la demandante se encuentre legitimada activamente para el ejercicio de la precitada acción.

El motivo debe ser desestimado.

Como la propia parte demandante reconoce, en la formulación de su recurso, su estimación se halla condicionada a que ostente la condición de arrendataria al tiempo del ejercicio de la acción de retracto, lo que la sentencia de la audiencia correctamente niega, con lo que tal motivo del recurso no debe ser estimado.

En efecto, la cuestión relativa a si a los contratos de arrendamiento de locales de negocio celebrados a partir del 9 de mayo de 1985, que subsistan a la fecha de entrada en vigor de la LAU de 1994, en los que se pactó una prórroga forzosa a voluntad del arrendatario, están sometidos a las causas de extinción previstas en la disposición transitoria tercera de la nueva ley fue expresamente resuelta, en sentido afirmativo, por la sentencia de esta sala 831/2011, de 17 de noviembre, en la que se razonó:

"El legislador de 1994, no olvidó la gran cantidad de arrendamientos de local de negocio que, en el momento de su entrada en vigor, estaban sometidos a un régimen de prórroga forzosa, por lo que dedicó la DT Tercera a establecer una normativa que permitiría en estos contratos fijar una fecha de finalización. Y es que, tal y como declaró la sentencia de pleno de esta Sala de 9 de septiembre de 2009 [RC n.º 1071/2005], al analizar un contrato de arrendamiento para uso distinto de vivienda celebrado bajo la vigencia de la LAU 1994 que incluía entre sus cláusulas un sometimiento al régimen de prórroga forzosa, "[h]a de afirmarse que una cosa es que el legislador pueda imponer, por razones de política legislativa, la prórroga forzosa para el arrendador, como efectivamente mantuvo para los arrendamientos urbanos desde el año 1920 hasta el año 1985, y otra muy distinta que las partes puedan hacerlo válidamente por la vía del artículo 4º de la LAU 1994 y el 1255 del Código Civil, sin alterar por ello la propia esencia y naturaleza del contrato que de por sí ha de ser de duración determinada -o, al menos, determinable- y sin que deba aceptarse que una duración fijada de un año prorrogable indefinidamente a voluntad del arrendatario por años sucesivos, suponga realmente la fijación de una duración en la forma exigida por la ley." En definitiva, no resulta aceptable que la mera voluntad de las partes permita eliminar la esencia del contrato de arrendamiento, una de cuyas características es la temporalidad.

"El análisis conjunto y sistemático de la DT Primera, apartado 2 y de la DT Tercera de LAU 1994, permiten declarar que el régimen fijado por esta última resulta igualmente aplicable a los contratos celebrados tras la entrada en vigor del RDL 2/1985, cuando las partes hubieran establecido la prórroga forzosa, pues si el legislador previó un fin para los contratos de arrendamiento de local de negocio que legalmente debían estar sometidos a la prórroga forzosa, por razones de política legislativa, aún más debe estar previsto en los que se fijó convencionalmente, so pena de eliminar la esencia del arrendamiento.

"En definitiva, la DT Primera LAU 1994, remite expresamente al RDL 2/1985 y a la LAU 1964 para la regulación de los arrendamientos de local de negocio, por lo que se debe entender que la alusión a la tácita reconducción está únicamente prevista para aquellos contratos de arrendamiento de local de negocio que se celebraron al amparo del RDL 2/1985 sin incluirse referencia alguna a una prórroga forzosa en cuanto a su duración.

"Para el resto, esto es, para los arrendamientos de locales de negocio respecto a los que sí se estableció de modo voluntario un sistema de prórroga forzosa, les resulta aplicable la LAU 1964, y consecuentemente en materia de finalización de la situación de prórroga, la DT Tercera LAU 1994".

La precitada doctrina fue ratificada por otra del pleno 37/2015, de 12 de marzo, que, con cita como precedente de la precitada sentencia de 17 de noviembre de 2011, dispuso:

"[...] esta Sala, reunida en pleno, ha decidido reiterar dicho criterio, asumiendo íntegramente el razonamiento anteriormente transcrito, y fijar como doctrina jurisprudencial la aplicabilidad de la d.t. 3ª LAU 1994 a los contratos de arrendamiento de local de negocio celebrados a partir del 9 de mayo de 1985 y anteriores a la entrada en vigor de LAU 1994 pero sujetos por voluntad expresa de las partes a la prórroga forzosa de la LAU 1964, ya que además, por un lado, no sería coherente con el espíritu y finalidad del Real Decreto-Ley 2/1985, de 30 de abril, sobre Medidas de Política Económica, que la supresión del carácter forzoso del régimen de prórroga del art. 57 LAU se tradujese para el arrendador que lo pactara expresamente en un régimen de duración más desfavorable que el de la propia LAU 1964 y, por otro, el criterio favorable a la duración indefinida de estos arrendamientos que podría deducirse de la STS 31-10-2008, citada en uno de los escritos de oposición al recurso, debe entenderse modificado por la STS 9-9-2009, referida a unos contratos posteriores a la LAU 1994 pero que traían causa de los celebrados bajo la vigencia del citado Real Decreto-Ley 2/1985".

De nuevo, este criterio es ratificado en la sentencia 239/2016, de 12 de marzo.  
Pues bien, conforme a la disposición transitoria tercera B) 2 de la LAU de 1994:

"3. 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.

"En defecto de cónyuge supérstite que continúe la actividad o en caso de haberse subrogado éste, a su jubilación o fallecimiento, si en ese momento no hubieran transcurrido veinte años a contar desde la aprobación de la ley, podrá subrogarse en el contrato un descendiente del arrendatario que continúe la actividad desarrollada en el local. En este caso, el contrato durará por el número de años suficiente hasta completar veinte años a contar desde la entrada en vigor de la ley".

Por todo ello, debemos compartir el argumento de la audiencia que considera que la actora perdió su condición de arrendataria por jubilación y, por lo tanto, carece de legitimación activa para el ejercicio de la acción de retracto.

En relación con la jubilación del arrendatario, esta sala se ha pronunciado en sentencias de 8 de junio de 2011 y 21 de enero de 2013, que fijan la siguiente doctrina:

"A) Esta Sala ha tenido ya- ocasión de fijar como doctrina jurisprudencial que, en aplicación de la Disposición Transitoria Tercera de la LAU de 1994, la jubilación del arrendatario determina la extinción del contrato de arrendamiento independientemente de que aquel continúe al frente de la actividad empresarial o comercial realizada en el local comercial. En este sentido la STS de 8 de junio de 2011 (RC núm. 1256/20071 establece que: "[.1 como trabajador resulta afectado por la situación de jubilación, por más que se sitúe al frente de una actividad empresarial". Asimismo declara que: "La regla general es que el disfrute de la pensión por jubilación es incompatible con la realización de trabajos por cuenta ajena/propia o con la realización de actividades para las Administraciones Públicas a excepción de la denominada jubilación flexible que permite compatibilizar ambos conceptos bajo circunstancias muy concretas".

No nos hallamos tampoco ante un caso de jubilación flexible previsto en el RDL 5/2013, que contempla una modalidad de jubilación que permite, al llegar a la edad correspondiente, compatibilizar la percepción del 50% de la pensión por jubilación con la continuación del trabajo por cuenta propia.

#### **Sexto.**

Segundo motivo de casación alegado por la demandante Sra. Coral

Este segundo motivo se formula igualmente al amparo del artículo 477.2.3.º de la LEC por infracción de lo dispuesto en el artículo 114 de la ley de arrendamientos urbanos de 1964, por entender que no se había producido un subarriendo de local de negocio a favor de los hijos de la demandante, así como que tampoco concurría una cesión in consentida, ya que aquellos ocupan el local arrendando en su condición de empleados de la recurrente.

Este motivo incurre en hacer supuesto de la cuestión, ya que la sentencia recurrida considera extinguido el contrato de arrendamiento por la jubilación de la actora; y, por consiguiente, la recurrente perdió el título jurídico que le permite conservar el local arrendado a través de sus propios dependientes que correrían, en tal caso, la misma suerte del principal.

Todo ello sin perjuicio de discutir si los codemandados reconvenidos ostentan título legítimo para conservar la posesión del local, en la condición de arrendatarios subrogados, que le reconoce la sentencia del tribunal provincial, y cuyo interés jurídico, para sustentarla, corresponde a éstos, y no a la demandante cuyo vínculo con la demandada quedó extinguido.

#### **Séptimo.**

Recurso de casación formulado por los demandados reconvenidos hermanos Carlos Alberto Camila

Se fundamenta en la infracción del artículo 114 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 y de la jurisprudencia del Tribunal Supremo aplicable al caso. Se niega la existencia de una supuesta cesión o subarriendo in consentido, que habría efectuado la arrendataria en favor de sus hijos.

Este motivo debe prosperar en tanto en cuanto la sentencia del tribunal provincial considera que, tras la jubilación de la madre, se produjo una subrogación en el contrato a favor de sus hijos por mor de la DT.<sup>a</sup> Tercera B) de la LAU de 1994, los cuales continúan en la explotación del local, para lo cual no es precisa la notificación al arrendador como expresamente se abordó y declaró, entre otras, en la STS 468/2009, de 10 de junio.

Sostiene, también, el tribunal provincial, que dicho arriendo se extinguiría entonces, el 1 de enero de 2015, transcurridos los 20 años establecidos en la ley, y que actualmente el contrato estaría sometido a tácita reconducción, sin que se hubiera producido ningún requerimiento fehaciente para poner fin a tal situación.

En consecuencia, según los propios razonamientos de la audiencia, no concurre la causa resolutoria del contrato por cesión inconstituida articulada por la demandada en su reconvención, sin que se hubiera promovido otra por expiración del plazo del contrato.

Esta argumentación de la audiencia tampoco lesiona los términos del debate en tanto en cuanto constituye objeto del proceso la determinación de si concurre causa resolutoria del contrato, por cesión ilegítima, en un supuesto de jubilación de la arrendataria y continuación de los hijos en la misma actividad de café bar en el local arrendado.

La propia parte demandada cita la disposición transitoria tercera de la LAU de 1994, para justificar la estimación de su recurso apelación y cuestionar los argumentos de la sentencia de primera instancia. Y construye la causa petendi de su pretensión sobre la jubilación de la demandante y la cesión del negocio a sus hijos, que reputa ilegítima, aunque existente.

Lo que no es coherente es el razonamiento de la audiencia relativo a que los demandados recurrentes se subrogaron en el contrato de arrendamiento, que se encuentra en vigor por tácita reconducción, pero que concurre causa resolutoria del contrato por cesión, subarriendo o traspaso inconstituido.

Por todo ello, este motivo de casación debe ser estimado.

OCTAVA.- Costas

La desestimación del recurso extraordinario por infracción procesal conlleva la imposición de costas.

Las costas de los recursos de casación interpuestos siguen el criterio del vencimiento objetivo ( art. 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- Desestimar los recursos extraordinarios por infracción procesal interpuestos por D.ª Coral y por D. Carlos Alberto y D.ª Camila, con imposición de costas y pérdida del depósito constituido para recurrir.

2.º- Desestimar el recurso de casación interpuesto por D.ª Coral, con imposición de costas y pérdida del depósito constituido para recurrir.

3.º- Estimar el recurso de casación interpuesto por D. Carlos Alberto y D.ª Camila, sin imposición de costas y devolución del depósito constituido para recurrir, y, en consecuencia, casar la sentencia dictada por la sección decimotercera de la Audiencia Provincial de Madrid 161/2019, de 20 de mayo, en el rollo de apelación civil 217/2018.

4.º- Estimar parcialmente el recurso de apelación interpuesto por Socival 2003, S.L., contra la sentencia 355/2017, de 28 de noviembre, dictada por el Juzgado de Primera Instancia número 69 de Madrid, que revocamos en el sentido de desestimar la acción de retracto ejercitada por D.ª Coral, con imposición de costas a dicha demandante, confirmando la acción resolutoria del contrato de arrendamiento formulada, por vía reconvencional, por Socival 2003. S.L., con imposición de costas de este pronunciamiento a la precitada mercantil.

Todo ello sin hacer especial pronunciamiento sobre las costas de la apelación, salvo las concernientes a la acción reconvencional que se imponen a la entidad demandada. Procede la devolución del depósito constituido para recurrir en apelación.

Líbrense 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.

El contenido de la presente resolución respeta fielmente el suministrado de forma oficial por el Centro de Documentación Judicial (CENDOJ). La Editorial CEF, respetando lo anterior, introduce sus propios marcadores, traza vínculos a otros documentos y hace agregaciones análogas percibiéndose con claridad que estos elementos no forman parte de la información original remitida por el CENDOJ.