



Roj: **STS 3574/2022 - ECLI:ES:TS:2022:3574**

Id Cendoj: **28079110012022100644**

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

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **05/10/2022**

Nº de Recurso: **1845/2020**

Nº de Resolución: **644/2022**

Procedimiento: **Recurso de casación**

Ponente: **ANTONIO GARCIA MARTINEZ**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **SAP, Lleida, Sección 2ª, 28-02-2020 (rec. 965/2018),
STS 3574/2022**

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

Sentencia núm. 644/2022

Fecha de sentencia: 05/10/2022

Tipo de procedimiento: CASACIÓN

Número del procedimiento: 1845/2020

Fallo/Acuerdo:

Fecha de Votación y Fallo: 20/09/2022

Ponente: Excmo. Sr. D. **Antonio García Martínez**

Procedencia: AUDIENCIA PROVINCIAL DE LLEIDA. SECCIÓN 2.ª

Letrada de la Administración de Justicia: Ilma. Sra. Dña. Mª Teresa Rodríguez Valls

Transcrito por: Emgg

Nota:

CASACIÓN núm.: 1845/2020

Ponente: Excmo. Sr. D. **Antonio García Martínez**

Letrada de la Administración de Justicia: Ilma. Sra. Dña. Mª Teresa Rodríguez Valls

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

Sentencia núm. 644/2022

Excmos. Sres. y Excma. Sra.

D. Francisco Javier Arroyo Fiestas

D.ª M.ª Ángeles Parra Lucán

D. José Luis Seoane Spiegelberg

D. **Antonio García Martínez**



En Madrid, a 5 de octubre de 2022.

Esta Sala ha visto el recurso de casación interpuesto por Aragó 19 Lleida Apartaments S.L., representada por la procuradora D.ª M.ª del Mar Rodríguez Gil, bajo la dirección letrada de D. Gerard Canals Torrent, contra la sentencia núm. 151/2020, dictada el 28 de febrero de 2020 por la Sección Segunda de la Audiencia Provincial de Lleida, en el recurso de apelación núm. 965/2018, dimanante de los autos de juicio verbal de desahucio por expiración de plazo núm. 258/2018 del Juzgado de Primera Instancia núm. 8 de Lleida.

Ha sido parte recurrida D. Mario , no personado pese a constar en las actuaciones haber sido emplazado en forma.

Ha sido ponente el Excmo. Sr. D. **Antonio García Martínez**.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. *Tramitación en primera instancia*

1. La procuradora Dña. María Ferrer Tornos, en nombre y representación de Dña. Estela , formuló una demanda de juicio verbal de desahucio por expiración del plazo contra D. Mario , en ejercicio de la acción de extinción de los contratos de arrendamiento suscritos entre las partes por expiración del tiempo de vigencia de los mismos, interesando en base a los hechos y fundamentos de derecho expuestos que, previos los oportunos trámites legales y el recibimiento del procedimiento a prueba se dictase sentencia por la que estimando la demanda se declarase:

"[...] que los contratos suscritos entre las partes con fecha 1 de agosto de 1981 y 1 de junio de 1982 han quedado resueltos de acuerdo con lo previsto en los preceptos indicados, por expiración del tiempo fijado por Ley para la vigencia del mismo, y en consecuencia condene al demandado a desalojar y dejar libre de enseres y moradores y a disposición de su propietaria los locales objeto del contrato, con expresa imposición de las costas del procedimiento a la parte demandada, aun cuando hubiere allanamiento en tanto que ésta ha sido requerida con anterioridad a esta demanda".

2. Turnada la demanda al Juzgado de Primera Instancia núm. 8 de Lleida y registrada como juicio verbal de desahucio por expiración del plazo legal núm. 258/2018, fue admitida por decreto de 15 de marzo de 2018 y se dio traslado a la parte demandada a fin de que en el plazo de 10 días presentase escrito de contestación a la demanda, lo que hizo en tiempo y forma, oponiéndose a las pretensiones de la actora.

3. Tras seguirse los trámites correspondientes, la Magistrada-juez del Juzgado de Primera Instancia núm. 8 de Lleida dictó la sentencia núm. 130/2018, de 1 de junio de 2018, con la siguiente parte dispositiva:

"FALLO

" Desestimo la demanda interpuesta por Doña Estela , contra Don Mario , y declaro no haber lugar a la resolución por expiración de plazo de los contratos de arrendamientos sobre local de negocio suscritos entre las partes de los años 1981-1982. Sin expresa imposición de costas".

SEGUNDO. *Tramitación en segunda instancia*

1. La sentencia fue recurrida en apelación por la representación de la parte demandante, D. Estela . La representación de don Mario presentó escrito de oposición al recurso de apelación interpuesto.

2. La resolución de este recurso correspondió a la Sección Segunda de la Audiencia Provincial de Lleida, que lo tramitó con el número de rollo 965/18 y, tras seguir los correspondientes trámites, dictó sentencia núm. 151/2020, de 28 de febrero de 2020, con la siguiente parte dispositiva:

"FALLO

" Desestimamos el recurso de apelación formulado por ARAGÓ 19 LLEIDA APARTAMENTS SL contra la Sentencia n.º 130 de 1 de junio de 201 dictada por el Juzgado de Primera Instancia n.º 8 de Lleida en el Juicio Verbal n.º 258/2018, y confirmamos la citada Resolución. Todo ello sin efectuar expresa imposición de las costas de esta alzada ninguna de las partes

" Devuélvanse las actuaciones al Juzgado de procedencia, con certificación de esta sentencia a los efectos oportunos.

" Dese el destino que proceda al depósito que ha constituido la parte recurrente para recurrir en apelación, conforme a lo dispuesto en la DA 15ª de la LOPJ".

TERCERO. *Interposición y tramitación del recurso de casación*



1. La representación de Aragón 19 Lleida Apartaments, S.L., interpuso recurso de casación por razón de interés casacional, al amparo del artículo 477.2.3ª de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

La interposición se fundamenta en tres motivos que introduce con los siguientes encabezamientos:

"[...] PRIMERA. Infracción por inaplicación o aplicación incorrecta de la Disposición Transitoria 4ª apartado 4º de la LAU 1994, así como de todas las normas a las que nos remite o que resultan aplicables o efectivamente aplicadas en la sentencia, entre otras: Disposición transitoria 4ª, apartados 1 y 3 de la LAU 1994. Disposición transitoria 3ª, apartado 3 y 4 de la LAU 1994. Artículos 1, 5.1 y 5.2 y 58.3 de la LAU 1964. También se ha infringido la jurisprudencia que resulta de aplicación al supuesto y a las referenciadas normas.

" SEGUNDA. Infracción de la jurisprudencia por la que no se establece que los contratos son lo que son y no lo que las partes dicen que son, infringiendo el artículo 1 de la LAU de 1964 y la Disposición Adicional Cuarta, apartado 4 de la LAU 1994.

" TERCERA. En relación a las costas. Entendemos que las costas correspondientes a la primera instancia deben ser impuestas a la parte demandada y, por tanto, se impugna también el presente pronunciamiento".

2. Solicita de la Sala que [...]y tras la pertinente tramitación y remisión de las actuaciones al Tribunal Supremo, se dicte por éste sentencia en que se declare haber lugar al recurso de casación, casando íntegramente la sentencia impugnada, fijando doctrina jurisprudencial sobre la aplicación de la disposición transitoria cuarta apartado cuarto de la LAU de 1994 a los alquileres de fincas en que se desarrollen actividades profesionales y estableciendo que quedaban extinguidos a los cinco años de la entrada en vigor de la LAU de 1994 y, estimado las pretensiones iniciales de esta parte, en su día se dicte Sentencia por la que: Se estime íntegramente el presente recurso de casación, se case la Sentencia de la Audiencia Provincial de Lleida (Sección segunda), y en consecuencia, se declare la extinción de los contratos de arrendamiento que constituyen el objeto del presente pleito por expiración de plazo legal, condenando al demandado a desalojar y dejar libre y vacua las dos fincas urbanas sobre las que recaen (identificadas en la demanda) y ponerlas a disposición de la parte actora, con todos los apercibimientos oportunos. Se condene a la parte demandada a las costas del procedimiento correspondientes a la primera Instancia".

3. Recibidas las actuaciones en esta Sala y personada la parte recurrente, por providencia de fecha 3 de febrero de 2021 se le pusieron de manifiesto las posibles causas de inadmisión del motivo tercero del recurso de casación interpuesto por carencia manifiesta de fundamento. Mediante escrito presentado el día 26 de febrero de 2021, la parte recurrente se mostró conforme con la inadmisión del mencionado motivo tercero. Por auto de 12 de mayo de 2021, se acordó admitir los motivos primero y segundo del recurso de casación interpuesto e inadmitir el motivo tercero.

4. Por providencia de 3 de marzo de 2022 se nombró ponente al que lo es en este trámite y se acordó resolver el recurso sin celebración de vista pública, señalándose por providencia de 22 de julio de 2022 el día 20 de septiembre para la votación y fallo, en que ha tenido lugar.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. Resumen de antecedentes

1. Lo que se debate en el proceso, como cuestión central, es si a los arrendamientos litigiosos procede aplicarles, en orden a su duración: (i) el apartado 3 de la disposición transitoria 3ª LAU de 1994, por tratarse de arrendamientos de local de negocio, con la consecuencia de que se extinguirían por el fallecimiento o la jubilación del arrendatario (tesis de la parte demandada); (ii) o bien, el apartado 4, regla 2ª, para cuotas de más de 190 000 pesetas, de la misma disposición transitoria 3ª LAU de 1994, por tratarse de arrendamientos que, conforme a lo dispuesto por el apartado 4 de la disposición transitoria 4ª LAU de 1994, se rigen, al desarrollarse en las fincas arrendadas una actividad profesional, por lo establecido en el apartado 3 de la misma disposición transitoria 4ª LAU de 1994 para los arrendamientos asimilados a los de local de negocio, con la consecuencia de producirse su extinción a los cinco años (tesis de la parte demandante).

2. La sentencia del Juzgado de Primera Instancia, asumiendo la tesis de la parte demandada (el arrendatario), desestima la demanda al concluir que los del caso son arrendamientos de local de negocio y que, por lo tanto, la disposición transitoria aplicable no es la 4ª, sino la 3ª.

3. Interpuesto recurso de apelación por la parte demandante (la arrendadora), la Audiencia Provincial considera, en línea con el Juzgado de Primera Instancia, que la calificación de los contratos del caso es la de arrendamientos de local de negocio suscritos por un arrendatario persona física y, por lo tanto, que procede aplicar, en cuanto a su duración, la disposición transitoria 3ª, lo que determina la desestimación del recurso.



En el último párrafo del fundamento de derecho primero de la sentencia objeto del presente recurso, la Audiencia Provincial dice que:

"No son cuestiones discutidas en esta alzada, y que resultan acreditadas por la prueba practicada en la primera instancia, que entre el Sr. Mario y la propiedad de las fincas urbanas (en la actualidad, Aragón 19 Lleida Apartaments SL) se celebraron sendos contratos sobre el entresuelo primera (el 1 de agosto de 1981) y el entresuelo segunda (el 1 de junio de 1982) del edificio de la RAMBLA000 n° NUM000 de Lleida, utilizando el formulario oficial de arrendamiento de locales de negocio, y apareciendo el arrendatario identificado en dichos documentos como de profesión economista; que en dichas fincas el apelado ha venido desarrollando una actividad profesional de gestoría administrativa (aparece dado de alta en el censo de actividades económicas de la AEAT), siendo su centro principal de trabajo el de RAMBLA000 n° NUM000 de Lleida (aunque alguna tarde a la semana acude a otra oficina del negocio en otra localidad), donde presta servicios una empleada, y donde se atiende a los clientes que acuden a contratar los servicios de la gestoría, que aparece perfectamente identificada desde la calle con el rótulo comercial correspondiente.

Y más adelante señala que:

"[...] para calificar el contrato habrá que atenderse (sic) a la verdadera naturaleza y características del mismo y a la voluntad de las partes cuando lo suscribieron. Y en este sentido, en línea con la conclusión que se alcanza por la Magistrada de instancia, debemos apreciar que los contratos de autos se celebraron para llevar a cabo en las oficinas o fincas urbanas arrendadas exclusivamente una actividad empresarial o de negocio de asesoramiento o gestoría administrativa, con un ánimo de lucro, por un empresario persona física que ejerce su actividad en un establecimiento abierto al público, debidamente rotulado como tal, donde presta servicios una trabajadora, tratándose del centro principal del desarrollo de la actividad negocial del arrendatario en cuanto gestoría. De modo que esta actividad llevada a cabo en las dos fincas urbanas arrendadas encaja perfectamente en el concepto de arrendamiento de local de negocio del art. 1 TRLAU 1964, y precisamente con tal naturaleza se corresponde el hecho de que se suscribieran ambos contratos con el modelo de contrato de arrendamiento de negocio, sin que conste que se le diera por las partes ningún tratamiento diferente al de puro arrendamiento de local de negocio en cuanto a las condiciones contractuales del mismo".

4. Al discrepar de la decisión, la arrendadora, demandante-apelante (ahora recurrente), ha interpuesto recurso de casación, por razón de interés casacional, con fundamento en tres motivos de los que solo se han admitido el primero y el segundo; no habiéndose presentado escrito de oposición.

SEGUNDO. *Motivos del recurso. Decisión de la sala*

1. El motivo primero del recurso de casación denuncia la infracción de la disposición transitoria 4.^a, apartado 4, LAU 1994 y de todas las normas a las que remite que resultan aplicables o efectivamente aplicadas en la sentencia recurrida, entre otras, la disposición transitoria 4.^a, apartados 1 y 3, y la disposición transitoria 3.^a, apartados 3 y 4, LAU 1994, y los arts. 1, 5.1 y 2 y 58.3 LAU 1964, así como la vulneración de la jurisprudencia que resulta de aplicación al supuesto y a las referenciadas normas. Lo que se alega, en definitiva, es que lo trascendente, de cara a la aplicación del apartado 4, de la disposición transitoria 4.^a, LAU 1964, "[...] es la actividad desarrollada en el inmueble, es decir, si la actividad desarrollada en el inmueble es profesional o no, todo ello con independencia de otros condicionantes como son si la actividad profesional se desarrolla a través de una persona jurídica o directamente una persona física, si el local se encuentra abierto al público, si es accesorio de otro local o si prestan servicios trabajadores o no [...]"; y, junto a lo anterior, "[...] que las actividades exclusivas que se desarrollaban en el local (gestor administrativo y economista), son actividades profesionales. [...]".

El motivo segundo del recurso denuncia la infracción del art. 1 LAU 1964 y del apartado 4 de la disposición transitoria 4.^a LAU 1994, así como la vulneración de la jurisprudencia que establece que los contratos son lo que son y no lo que las partes dicen que son. Se reitera que la actividad desarrollada por el recurrido en las fincas arrendadas era la de gestor administrativo, que es una actividad profesional que "[...] no encaja (ni con calzador) en la definición del artículo 1 de arrendamientos de local de negocio infringiéndose, por tanto, dicho artículo [...]". Se dice también que los motivos de que en la suscripción de los contratos se utilizase el modelo de los arrendamientos de local de negocio son que "Solo existían dos modelos oficiales expedidos por las cámaras de la propiedad urbana para los arrendamientos; el vivienda y el de local de negocio" y que "Habida cuenta que, a efectos prácticos, no existía diferencias (sic) de tratamiento legal entre los contratos de arrendamiento de local de negocio y los contratos de arrendamiento asimilados a los de local de negocio y los de inmuebles destinados a la prestación de servicios profesionales, se utilizaba un único modelo para todos". Finalmente, se afirma que "Lo que sí es indiscutible es que la única, referencia a la actividad que se iba a desarrollar, y que ha sido constatada en la contestación a la demanda, era la de economista (indicada como profesión del arrendatario en ambos contratos)".



2. Procede analizar conjuntamente ambos motivos y estimarlos, por lo que anotamos a continuación.

El Decreto 424/1963, de 1 de marzo, por el que se aprueba el Estatuto Orgánico de la profesión de Gestor Administrativo dice en sus arts. 1, 6 g), 20, 22 y 26, lo siguiente:

(i)"Los Gestores Administrativos son profesionales que, sin perjuicio de la facultad de actuar por medio de representante que a los interesados confiere el artículo 24 de la Ley de Procedimiento Administrativo, se dedican de modo habitual y con tal carácter de profesionalidad y percepción de honorarios a promover, solicitar y realizar toda clase de trámites que no requieran la aplicación de la técnica jurídica reservada a la abogacía, relativos a aquellos asuntos que en interés de personas naturales o jurídicas, y a solicitud de ellas, se sigan ante cualquier órgano de la Administración Pública, informando a sus clientes del estado y vicisitudes del procedimiento por el que se desarrollan".

(ii)"Para adquirir la condición de Gestor administrativo se requiere: [...] e) Estar en posesión de alguno de los siguientes títulos académicos: [...] Licenciado en Ciencias Económicas. [...] g) Estar dado de alta en los impuestos que correspondan a la profesión de Gestor administrativo [...]".

(iii)"La profesión de gestor administrativo será ejercida personalmente, sin interposición de persona alguna, pudiendo únicamente auxiliarse de empleados autorizados para la realización de gestiones de trámite de acuerdo con lo dispuesto en la sección siguiente. Será requisito indispensable para el ejercicio de la profesión de gestor administrativo la incorporación al Colegio en cuyo ámbito radique el domicilio profesional, único o principal. Esta colegiación facultará para ejercer la profesión en todo el territorio nacional, en los términos que establece la Ley de Colegios Profesionales y el presente Estatuto".

(iv)"Los gestores administrativos deberán adoptar, en la denominación para distinguir su despacho, el nombre y apellidos del propio gestor, al que deberá anteponer o posponer las indicaciones de gestoría administrativa o gestor administrativo".

(v)"De conformidad con lo establecido en el artículo veinte, los Gestores administrativos podrán auxiliarse, tanto dentro de sus oficinas como para la realización de operaciones materiales propias de las gestiones que se les encomienden, de empleados autorizados, que actuarán en todo caso bajo su dirección, vigilancia y responsabilidad. Los Gestores administrativos podrán designar libremente a sus empleados auxiliares, que deberán reunir los requisitos exigidos por la legislación laboral general y la especial que le sea aplicable y los de no estar comprendidos en ninguna de las incompatibilidades establecidas para los Gestores administrativos en el presente Estatuto".

La Audiencia Provincial dice que el ahora recurrido "[...] ha venido desarrollando una actividad profesional de gestoría administrativa (aparece dado de alta en el censo de actividades económicas de la AEAT), siendo su centro principal de trabajo el de RAMBLA000 n° NUM000 de Lleida (aunque alguna tarde a la semana acude a otra oficina del negocio en otra localidad), donde presta servicios una empleada, y donde se atiende a los clientes que acuden a contratar los servicios de la gestoría, que aparece perfectamente identificada desde la calle con el rótulo comercial correspondiente [...]".

Pero de eso que dice no se sigue lo que después concluye, el desarrollo por el recurrido en las fincas arrendadas de una actividad empresarial, sino el desempeño en ellas por este de la función de gestor administrativo, que constituye una actividad profesional que no se desnaturaliza ni queda convertida, por el hecho de que el recurrente la lleve a cabo identificando las fincas arrendadas como una gestoría y auxiliándose de una empleada para atender y llevar a cabo eficazmente las gestiones solicitadas por sus clientes, como se infiere sin mayor dificultad del contenido de las disposiciones estatutarias que han quedado recogidas, en una actividad de naturaleza comercial o industrial.

Sin que sea óbice a lo anterior el hecho de que se suscribieran ambos contratos con el modelo de contrato de arrendamiento de negocio, pues como señala con acierto la recurrente y esta sala ha declarado reiteradamente "los contratos son lo que son y no lo que las partes digan" (por todas, sentencia 482/2021, de 5 de julio). Y como quiera que en las fincas de los contratos del caso no se han desarrollado actos de producción, consumo o cambio, sino exclusivamente funciones constitutivas del objeto y contenido propio de la profesión de gestor administrativo, hay que concluir que los contratos litigiosos no son contratos de arrendamiento de local de negocio del art. 1.1 LAU 1964, ni siquiera arrendamientos asimilados a los de local de negocio del art. 5.2 LAU 1964, sino arrendamientos de fincas urbanas subsumibles, por desarrollarse en ellas actividades profesionales, en el apartado 4, de la disposición transitoria 4.ª LAU de 1994 y que, por lo tanto, se rigen por lo dispuesto en el apartado 3 de esta misma disposición y, consecuentemente, por lo estipulado en la disposición transitoria 3.ª, también de la LAU de 1994, para los arrendamientos de local a que se refiere la regla 2.ª del apartado 4 a los que corresponda una cuota superior a 190.000 pesetas, lo que conlleva que se extingan en cinco años.



En conclusión, y como anticipábamos, procede estimar ambos motivos y, por lo tanto, el recurso, casar la sentencia recurrida, asumir la instancia, estimar el recurso de apelación, revocar la sentencia de primera instancia y estimar la demanda.

TERCERO. *Costas y depósitos*

1. Al estimarse el recurso de casación no se condena a ninguno de los litigantes en las costas de dicho recurso (art. 398.2 LEC).
2. Al estimarse el recurso de apelación no se condena a ninguno de los litigantes en las costas de dicho recurso (art. 398.2 LEC).
3. Al estimarse la demanda se imponen al demandado las costas de la primera instancia (art. 394.1 LEC).
4. Se dispone la devolución del depósito para recurrir tanto en apelación como en casación (disposición adicional 15.ª, apartado 8, LOPJ).

FALLO

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

- 1.º- Estimar el recurso de casación interpuesto por Aragón 19 Lleida Apartments, S.L. contra la sentencia dictada por la Sección n.º 2 de la Audiencia Provincial de Lleida, con el n.º 151/2020, el 28 de febrero de 2020, en el recurso de apelación 965/2018-B, que casamos y anulamos.
- 2.º- Estimar íntegramente el recurso de apelación interpuesto por Aragón 19 Lleida Apartments, S.L. contra la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia n.º 8 de Lleida, con el n.º 130/2018, el 1 de junio de 2018, en el juicio verbal 258/2018 F, que revocamos y dejamos sin efecto.
- 3.º- Estimar la demanda interpuesta por Aragón 19 Lleida Apartments, S.L. contra D. Mario y en consecuencia:
 - (i) Declarar extinguidos los contratos de arrendamiento suscritos por las partes el 1 de agosto de 1981 y el 1 de junio de 1982 y que tuvieron por objeto los NUM001 y NUM002 de la RAMBLA000 n.º NUM000 de la localidad de Leída, respectivamente.
 - (ii) Y condenar al demandado a desalojar las fincas arrendadas y a dejarlas libres y a disposición de la parte actora.
- 4.º- No se condena a ninguno de los litigantes en las costas del recurso de casación.
- 5.º- No se condena a ninguno de los litigantes en las costas del recurso de apelación.
- 6.º- Las costas de la primera instancia se imponen al demandado.
- 7.º- Se dispone la devolución de la totalidad del depósito constituido tanto para el recurso de apelación como para el recurso de casación (disposición adicional 15.ª, apartado 8, LOPJ).

Líbrese al mencionado tribunal la certificación correspondiente, con devolución de los autos y del rollo de sala.

Notifíquese esta resolución a las partes e insértese en la colección legislativa.

Así se acuerda y firma.