

Id Cendoj: 28079110012007100104  
Órgano: Tribunal Supremo. Sala de lo Civil  
Sede: Madrid  
Sección: 1  
Nº de Recurso: 223/2000  
Nº de Resolución: 155/2007  
Procedimiento: CIVIL  
Ponente: JOSE ANTONIO SEIJAS QUINTANA  
Tipo de Resolución: Sentencia

**Resumen:**

ARRENDAMIENTOS URBANOS FUSIÓN POR ABSORCIÓN (ART.34.4.LAU)  
.DESISTIMIENTO DEL CONTRATO POR EL ABSORBENTE.INDEMNIZACIÓN (ART. 56 LAU)

## **SENTENCIA**

En la Villa de Madrid, a ocho de Febrero de dos mil siete.

Visto por la Sala Primera del Tribunal Supremo, integrada por los Magistrados al margen indicados, el recurso de casación contra la sentencia dictada en grado de apelación por la Sección Cuarta de la Audiencia Provincial de Barcelona , como consecuencia de autos de juicio declarativo ordinario de menor cuantía 44/97, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia número 10 de Hospitalet de Llobregat cuyo recurso fue interpuesto por el Procurador Don Eduardo Codes Feijoó, en nombre y representación de "SCHNEIDER ELECTRIC ESPAÑA S.A.", y como parte recurrida el Procurador Don José Luis García Guardia, en nombre y representación de La Mercantil EXPLOTACIONES CATEL , S.A.

## **ANTECEDENTES DE HECHO**

PRIMERO.- 1.- El Procurador Don Pedro Fernández Martínez , en nombre y representación de La Mercantil EXPLOTACIONES CATEL S.A, interpuso demanda de juicio declarativo ordinario de menor cuantía contra La Mercantil SCHNEIDER ELECTRIC ESPAÑA S.A. y alegando los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación, terminó suplicando al Juzgado se dictara sentencia por la que se condene a la demandada : a: 1) Abonar a mi representada una indemnización inicial de DOCE MILLONES CUATROCIENTAS CINCO MIL QUINIENTAS CUARENTA Y TRES PESETAS en concepto de reparación por la merma sufrida por desistimiento anticipado y unilateral del Contrato de Arrendamiento. 2) Abonar a mi representada las cantidades que en ejecución de sentencia pudieran determinarse como merma también sufrida por mi representada a consecuencia del desistimiento anticipado y unilateral del Contrato de Arrendamiento en el caso de que Arrendataria actual no hiciera uno del derecho a prorrogar el contrato, y quedara el local desarrendado o arrendado por una renta inferior a la que correspondía a la demanda hasta la fecha de vencimiento del Contrato desistido, es decir hasta el 30 de noviembre del 2001.

2.- El Procurador Don Angel Quemada Ruiz , en nombre y representación de Schneider Electric España S.A., contestó a la demanda y formuló reconvención y tras alegar los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación, terminó suplicando al Juzgado dictase en su día sentencia desestimando la demanda planteada y absolviendo libremente a mi principal de las peticiones contenidas en la misma, y estimando la demanda reconvencional se condene a Explotaciones Catel S.A. a pagar la suma de 1.431.048 ptas , importe de la fianza en su día constituida por la extinta Postventa Electrónica S.A. con más sus intereses legales desde la interposición de la reconvención, todo ello con imposición de las costas del presente procedimiento a Explotaciones Catel S.A.

Conferido traslado de la demanda reconvencional formulada de contrario a la parte actora , esta la contestó alegando los hechos y fundamentos de derecho que estimo convenientes y terminó suplicando al Juzgado dictara sentencia en la que se desestime la reconvención planteada .

3.- Recibido el pleito a prueba se practicó la que propuesta por las partes fue declarada pertinente. Unidas estas a los autos, las mismas partes evacuaron el trámite de resumen de pruebas en sus escritos.

La Ilma. Sr. Magistrada-Juez del Juzgado de Primera Instancia número 10 de Hospitalet de Llobregat , dictó sentencia con fecha doce de febrero de 1998 , cuya parte dispositiva es como sigue: FALLO: Que estimando íntegramente la demanda instada por "Explotaciones Catel S.A. ", en su nombre y representación debo condenar y condenar la entidad demandada a: a) Abonar a la actora una indemnización inicial de DOCE MILLONES CUATROCIENTAS CINCO MIL QUINIENTAS CUARENTA Y TRES PESETAS en concepto de reparación por la merma sufrida por desistimiento anticipo y unilateral del contrato de arrendamiento. b) Abonar a la actora las cantidades que en ejecución de sentencia pudieran determinarse como merma también sufrida por la actora a consecuencia del desistimiento anticipado y unilateral del Contrato de Arrendamiento en el caso de que Arrendataria actual no hiciera uso del derecho a prorrogar el contrato y, quedará el local desarrendado o arrendado por una renta inferior a la que correspondía a la demandada hasta la fecha de vencimiento del Contrato desistido, es decir hasta el 30 de Noviembre del 2001. Condenando en costas procesales a "SCHNEIDER ELECTRIC ESPAÑA S.A." asimismo , desestimando la demanda reconventional instada por SNHNEIDER ELECTRIC ESPAÑA S.A.", en su nombre y representación , contra "EXPLOTACIONES CATEL S.A." debo absolver y absuelvo a esta de la condena a abonar la cantidad de 1.431.048 ptas, abonando "SCHNEIDER ELECTRIC ESPAÑA S.A. las costas procesales causadas.

SEGUNDO.- Interpuesto recurso de apelación por la representación procesal de SCHNEIDER ELECTRIC ESPAÑA S.A la Sección Cuarta de la Audiencia Provincial de Barcelona , dictó sentencia con fecha 17 de noviembre de 1999 , cuya parte dispositiva es como sigue: FALLAMOS: Que ESTIMANDO en parte el recurso de apelación interpuesto por la entidad SCHNEIDER ELECTRIC ESPAÑA. S.A. contra la Sentencia dictada en fecha 12 de febrero de 1998 por el Juzgado de Primera Instancia nº 10 de los de L` Hospitalet de Llobregat en los autos de los que el presente rollo dimana, debemos confirmar y así lo hacemos la referida resolución en la condena a) REVOCANDO y dejando sin efecto la b) y sin declaración expresa de costas en ninguna de las instancias .

TERCERO.- 1.- El Procurador Don Eduardo Codes Feijoo , en nombre y representación de SCHNEIDER ELECTRIC ESPAÑA , S.A. interpuso recurso de casación contra la anterior sentencia, con apoyo en los siguientes MOTIVOS : PRIMERO.- Se formula al amparo del nº 4 del art. 1592 de la Ley de Enjuiciamiento civil y se base en la infracción del Art.314 de la Ley de Arrendamientos Urbanos , en su relación introducida tras la modificación originada por la Ley nº 19/89, de 25 de Julio, sobre Reforma de la Legislación Mercantil ( y aclarada por la Disposición Adicional 10ª de la Ley 5/1990 , de 29 de Junio ), en relación con el art. 3.2. del Código Civil. SEGUNDO Se formula al amparo del ordinal 4º del art. 1692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil por infracción del artículo 3.1 C.C . en relación con el artículo 31.4 LAU . Por medio de este motivo casacional se denuncia la infracción del artículo 3.1. del Código Civil , en cuanto precepto que establece los criterios interpretativos de las normas en nuestro ordenamiento jurídico, entendiéndose que el juzgador de instancia ha realizado una incorrecta interpretación del artículo 31.4 LAU , vulneradora del artículo citado. TERCERO.- Se formula al amparo del ordinal 4º del art. 1692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil , por infracción de la jurisprudencia aplicable para resolver las cuestiones objeto de debate. Subsidiariamente para el improbable caso de que no se apreciaran por este Alto Tribunal los anteriores motivos de casación entiende asimismo esta representación que la resolución recurrida ha vulnerado la Jurisprudencia del Tribunal Supremo que establece el deber de demostrar el daño o perjuicio sufrido.

2.- Admitido el recurso y evacuado el traslado conferido, el Procurador Don José Luis García Guardia , en nombre y representación de La Mercantil Explotaciones Catel S.A. presentó escrito de impugnación al mismo.

3.- No habiéndose solicitado por todas las partes la celebración de vista pública, se señaló para votación y fallo el día uno de Febrero del 2007, en que tuvo lugar.

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

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.-La sociedad Postventa Electrónica, S.A, era arrendataria de una nave industrial sita en Hospitalet de Llobregat, siendo arrendadora Explotaciones Catel. Como consecuencia que aquella sociedad fue absorbida por Schneider Electric España, SA, esta última participó al arrendador su deseo de no continuar con el arriendo, entendiéndose que el artículo 31.4 T.R. de 1964 concede una simple facultad al absorbente para subrogarse en el contrato y no una obligación de perpetuarse en el arriendo hasta la fecha pactada para su extinción. Por el contrario, la entidad actora y arrendadora considera que rige en su integridad el artículo 56 LAU , por lo que en casos de resolución unilateral anticipada puede reclamar al

locatario una indemnización equivalente a la renta que corresponda al plazo que, según el contrato, quedare por cumplir; tesis que es compartida por la Audiencia Provincial para la que "la fusión societaria, por absorción en el presente caso, produce la extinción de una compañía sin necesidad de liquidación, pero la absorbente mantiene todos los derechos y obligaciones que competían a la absorbida. Pretender desligar los efectos legales que proclama el *artículo 233 L.S.A* . tan sólo en materia, arrendaticia no merece atención. El arrendamiento concertado forma parte del patrimonio de la fusionada y la adquirente ha de respetar su monto, créditos y deudas. La *directiva que luego se plasma en el artículo 31.4 T.R.* precedentemente señalado no hace sino reiterar los efectos propios de la fusión y proyectar en sede de arrendamientos que la mutación de personalidad jurídica no va a alterar la vigencia del contrato. No se concede opción al absorbente para asumir o desligarse del arriendo, sino que por mor de dicho precepto existe una continuidad que necesariamente debió contemplarse en el proyecto de balance y acuerdo de fusión (*arts. 235 y ss.L.S.A .*)".

SEGUNDO.-El primer motivo cita como infringido el *artículo 31.4 de la LAU* , en la redacción introducida tras la modificación originada por la *Ley nº 19/89, de 25 de Julio* , sobre reforma de la legislación Mercantil, en relación con el *artículo 3.2 del CC*. Se argumenta que la sociedad absorbente es un tercero en relación al contrato que concertó la sociedad absorbida, por lo que no se subroga de forma automática, ni menos aún está obligada a permanecer en la posición contractual de la arrendataria absorbida; que tales arrendamientos no se incluyen en el principio de sucesión universal de patrimonios; que lo que la citada disposición permite, como las demás normas que regulan la sucesión en los arrendamientos, es que el sucesor pueda subrogarse en ellas, tratándose de una facultad y no de un deber, y que, por consiguiente, no resulta de aplicación el *artículo 56 de la LAU* , dado que ninguna resolución contractual se ha producido, sino una extinción de la relación arrendaticia absorbida, en la que un tercero ha decidido no ejercitar la facultad de continuar.

TERCERO.- El motivo se desestima. En la fusión de sociedad por absorción, si bien se produce la extinción de la personalidad de la sociedad absorbida, la absorbente adquiere el patrimonio de esta sociedad y se produce la adquisición por sucesión universal de los derechos y obligaciones de la absorbida, de forma que queda vinculada, activa y pasivamente, por las relaciones contractuales que ligaban a la sociedad absorbida con terceros, lo que determina que no sean causa de extinción de las relaciones contractual, la extinción de la personalidad jurídica de la sociedad a cuyo favor se celebraron, precisamente por esa sucesión universal que se produce por la fusión, como establece el *artículo 233, párrafo primero, de la vigente Ley de Sociedades Anónimas* . Y es evidente que entre estos contratos se encuentran los de arrendamientos, especialmente el de local de negocio, que forma parte importante del activo de la sociedad, y en los que más que una sucesión contractual o continuidad personal, lo que existe y se mantiene es la continuidad negocial, que nada tiene que ver con otras situaciones, como la que contempla la sentencia de esta Sala de 16 de febrero de 1.998 , referida a una sucesión "mortis causa", en la que se niega que la condición jurídica de arrendatario pueda ser objeto de sucesión en sentido propio, habilitándose mecanismos distintos para conferir un derecho de subrogación a las personas que la ley señala.

El *artículo 31 apartado cuarto de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964* , fue objeto de nueva redacción por *Ley de 25 de julio de 1989* , sobre reforma parcial y adaptación de la legislación mercantil a las Directivas comunitarias en materia de sociedades y modificación operada por *Real Decreto 7/89, de 29 de diciembre* , sobre Medidas Urgentes en materia presupuestaria, financiera y tributaria, modificación que pasó a la *disposición adicional décima de la Ley 5/1990, de 29 de junio* , quedando establecido que no se reputará traspaso en los casos en que tuviera lugar transformación, fusión o escisión de sociedades o entidades públicas y privadas con el derecho que se fija de subir la renta (SSTS 14 de marzo de 1995; 12 de diciembre de 1996; 4 de octubre de 1999 y 6 de noviembre 2002 ) y por ello el arrendador en estos casos no puede instar la resolución del contrato ya que el mismo se mantiene, pero no de forma imperativa para el arrendatario, que puede decidir continuar o no. No tiene lugar la extinción automática por la fusión, que en este caso se trata de un supuesto de absorción, en que la sociedad arrendaticia absorbida queda extinguida, adquiriendo todo su patrimonio la sociedad absorbente, la que de modo universal le sucede en todos sus derechos y obligaciones y con ello en los contratos celebrados sin exclusión del arrendamiento, conforme al *artículo 31-4* de referencia (STS de 6 de noviembre 2002 , y las que en ella se citan). Lo que puede el arrendatario es desistir y resolver unilateralmente el contrato, pero con las consecuencias que la propia ley establece en el *artículo 56 de la LAU* para el caso de haberse producido el efectivo desalojo del local.

CUARTO.-En el segundo motivo se denuncia la infracción del *artículo 3.1 del CC* , que obliga a aplicar la ley de conformidad con la realidad social. en relación con el *artículo 31.4 de la LAU* , puesto que la interpretación ofrecida en la instancia vulnera la propia naturaleza jurídica de la novación contractual, así como el propio fundamento de la reforma normativa que ofrece a la nueva sociedad desligarse del contrato si así lo estima adecuado a sus intereses para no hacer frente al aumento unilateral de la renta por parte del

arrendador. El motivo se desestima como el anterior puesto que lo que pretende la recurrente es una interpretación acomodada a su propio interés ignorando el del contrario. La realidad que pretende hacer valer ya la tuvo en cuenta el legislador para facilitar los procesos de fusión, escisión y transformación de las sociedades mercantiles y mantener un criterio de igualdad y equilibrio entre las partes, especialmente para las empresas que, utilizando locales en alquiler, dieron lugar a alguna de las iniciativas que contempla el *artículo 34*, al permitir la continuidad de la relación arrendaticia por el simple hecho de estar en la posesión del local, sin más secuelas que el aumento de la renta. Pero lo que no es posible afirmar es que se trata de una norma protectora de una sola de las partes, que se concreta en esta elevación de la renta. Si nos acercamos a la realidad social nos encontramos con dos intereses contrapuestos, de un lado el arrendador cuyas legítimas expectativas contractuales quedarían frustradas por la resolución unilateral de la relación arrendaticia cuyas consecuencias no puede calcular previamente puesto que se encuentra al margen de las intenciones de la otra parte; de otro, la sociedad absorbente, una de cuyas previsiones es precisamente la de poder de desistir del contrato haciéndolo figurar en el proyecto de balance y acuerdo de fusión, como las demás responsabilidades y obligaciones a cargo de la sociedad cuya absorción se pretende.

Es razón por la que no se ha perseguido en el procedimiento la imposición al recurrente de una novación objetiva, sino el cumplimiento de una obligación legalmente establecida, conforme al *artículo 233 de la LSA*.

QUINTO.-Tampoco infringe la sentencia la jurisprudencia aplicable para resolver las cuestiones objeto de debate porque la indemnización que se concede al arrendador no está basada en meras hipótesis o conjeturas, sin prueba alguna del daño, antes al contrario. El *art. 56 de la Ley de Arrendamientos Urbanos* en la redacción del Texto Refundido aprobado por *Decreto 4104/1964, de 24 de diciembre*, establece que "...si antes de la terminación del contrato el arrendatario desaloja la vivienda o el local de negocio arrendado deberá notificar su propósito por escrito al arrendador o subarrendador con treinta días de antelación, por lo menos, e indemnizarle con una cantidad equivalente a la renta que corresponda al plazo que, según el contrato, quedare por cumplir". Es cierto, como señalan las sentencias de 3 de febrero y 7 de junio 2006, que la jurisprudencia en ocasiones observó un criterio de estricta literalidad (SSTS 30 de noviembre de 1992; 13 de febrero de 1996; 26 de junio de 2002; 20 de junio de 2003), y en otras, para evitar la notoria desproporción que se podría derivar de la aplicación rigurosa del precepto, y consiguiente enriquecimiento injusto, se inclinó por considerar correcta una prudente moderación (SSTS 25 de enero y 28 de febrero de 1996; 25 de marzo de 1999; 15 de julio y 11 de noviembre de 2002).

Como determina la sentencia de 3 de febrero de 2002, "es preciso tener en cuenta las circunstancias de cada caso en la doble perspectiva del arrendador, cuyas legítimas expectativas contractuales no cabe frustrar, y del arrendatario, al que no cabe gravar con una consecuencia económica exagerada o desproporcionada cuando su comportamiento no es arbitrario y por eventos de la vida le resulta imposible o muy dificultoso continuar en la relación contractual", lo cual permite valorar, entre otras varias posibles situaciones, la de que por el arrendador se haya podido explotar el local o concertar un nuevo arrendamiento en condiciones económicas satisfactorias, como hizo la resolución recurrida que, atemperando el criterio rigorista literal, admite la posibilidad de moderar la indemnización en atención a las circunstancias del caso, y en concreto la de haberse ocupado el local por el arrendador con un nuevo contrato de arrendamiento.

SEXTO.-Al no prosperar el recurso procede decretar la imposición de sus costas a la parte recurrente, de conformidad al *artículo 1715 de la Ley Procesal Civil*.

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

## **FALLAMOS**

Declarar no haber lugar al recurso de casación formulado por el Procurador Don Eduardo Codes Feijoo, en representación la mercantil Schneider Electric España, S.A. contra la sentencia dictada por la Audiencia Provincial de Madrid -Sección Primera-, en fecha 17 de Noviembre de 1999; con expresa imposición de las costas de casación.

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

Así por esta nuestra sentencia, que se insertará en la COLECCIÓN LEGISLATIVA pasándose al efecto las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos Román García Varela .José Antonio Seijas Quintana . Pedro González Poveda.Firmado y Rubricado PUBLICACIÓN.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el EXCMO. SR. D. José Antonio Seijas Quintana, Ponente que ha sido en el trámite

de los presentes autos, estando celebrando Audiencia Pública la Sala Primera del Tribunal Supremo, en el día de hoy; de lo que como Secretario de la misma, certifico.