

CIVIL

LOCAL DE NEGOCIO. ARRENDAMIENTO.
JUBILACIÓN. RESOLUCIÓN
(CASO PRÁCTICO)

Núm.
166/2005

JOSÉ IGNACIO ATIENZA LÓPEZ
Secretario Judicial

ENUNCIADO

Juan tiene arrendado un local de negocio a José, habiéndose celebrado tal contrato al amparo de la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU) de 1964, encontrándose vigente el mismo todavía. José ha llegado a la edad de 65 años en el año 2004 y ha acudido a la Seguridad Social para realizar los diferentes trámites propios de la jubilación, que ha ultimado sin problemas.

Juan entiende que, al estar jubilado su arrendatario, debe resolverse el contrato de arrendamiento, ya que junto con el fallecimiento y posterior o no subrogación con mantenimiento de la misma actividad en el local, se contempla en la norma la jubilación como causa de extinción del contrato de arrendamiento del local cuando el arrendatario sea una persona física. A tal efecto Juan se ha puesto en contacto con José, manifestándole éste que la citada causa resolutoria no le es aplicable pues su contrato ya fue formalizado en su cualidad de empresario o industrial sin llevar a cabo directamente él actividad laboral alguna en el local arrendado en el que trabajan dos empleados, por lo que entiende que resulta irrelevante para él, el hecho de su jubilación.

Ante esta respuesta, Juan no sabe qué hacer y desea asesorarse; informar sobre si la jubilación formal ante la Seguridad Social de José es causa de resolución del contrato de arrendamiento o no.

CUESTIONES PLANTEADAS:

1. La jubilación como causa de resolución del contrato de arrendamiento de local, si tiene lugar tras la LAU de 1994.
2. Naturaleza de la distinción entre «jubilación civil» y «jubilación administrativa» a efectos de la concurrencia de la causa.

3. Interpretación y aplicación jurisprudencial de los términos de la disp. trans. tercera, apartado 3 b) de la LAU de 1994.

SOLUCIÓN

La cuestión que se nos plantea es esencialmente jurídica y no es otra sino la de determinar si, tras la entrada en vigor de la LAU 29/1994, de 24 de noviembre, puede mantenerse que el término «jubilación» empleado en la disposición transitoria tercera, apartado B) 3, a cuyo tenor «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», se refiere solo a la «jubilación civil», esto es, a la que va acompañada de la efectiva desaparición del «jubilado» y titular de la relación locativa al frente del negocio como postula José o, por el contrario, a la jubilación laboral o administrativa, como se mantiene por Juan.

La solución debemos hallarla no en la norma, sino en los criterios jurisprudenciales que hasta ahora han tenido lugar. Hoy es absolutamente mayoritario, por no decir unánime, en la práctica judicial, el criterio de estimar que la extinción del contrato de arrendamiento por esta causa se produce aunque el arrendatario afectado y jubilado continúe trabajando o desarrollando la actividad comercial en el local arrendado, al resultar de todo punto incompatible la condición de jubilado, si ésta se produce tras la entrada en vigor de la vigente LAU, con la de arrendatario de local de negocio.

Las razones que avalan tal conclusión, son las siguientes:

En primer lugar el hecho de que la distinción doctrinal y judicial entre la denominada jubilación administrativa, surgida en el ámbito de la relación de Seguridad Social y la «civil» vino justificada bajo la vigencia del régimen jurídico de la LAU, texto refundido del año 1964, por el hecho de que al no existir otra posibilidad en el mismo de cesión *inter vivos* del arriendo del local al margen del traspaso (arts. 29, 32 y 114.5.º de la misma), y no contemplarse tampoco la jubilación como causa de extinción del contrato (al no aparecer la misma entre las que regulaba el citado texto refundido como causas de resolución arts. 111 y 114) o de extinción (118), para evitar que la misma diera lugar a una cesión no consentida, se mantenía por los arrendatarios jubilados la titularidad del negocio, hasta que llegado su fallecimiento tenía lugar la subrogación de tal naturaleza en base a la compatibilidad entre situación de jubilado y mantenimiento de la titularidad del negocio que autoriza el Régimen de Autónomos de la Seguridad Social, concretamente el artículo 93.2 de la Orden Ministerial de 24 de septiembre de 1970, en la redacción dada por la Orden Ministerial de 31 de julio de 1976, al reputar conforme a derecho la percepción de la pensión de jubilación con el mantenimiento de la titular del negocio de que se trate y con el desempeño de las funciones inherentes a dicha titularidad.

Esa justificación para la distinción entre jubilación laboral y civil ha desaparecido en la actualidad al romper por completo la disposición transitoria tercera, apartado B) 3, con esa falta de regu-

lación de la jubilación como causa de resolución. Así en la misma se crea una nueva causa específica, contemplando como tal la jubilación, que se dejaría por completo vacía de contenido si continuara interpretándose tal término en la forma propugnada por José.

En segundo lugar, porque el término «jubilación» por esencia y naturaleza, es propio y específico del ámbito laboral o, si se quiere, de la relación de Seguridad Social, por lo que al no haber efectuado precisión alguna el legislador al introducirlo como causa resolutoria habrá de ser interpretado con arreglo a la misma, de forma que una vez declarado el arrendatario, persona física, en tal situación por el órgano administrativo correspondiente, (lo que sucede siempre a solicitud del propio arrendatario), pues en este régimen especial de autónomos la jubilación es voluntaria al no existir una edad límite o forzosa para la misma, ha de estimarse concurre la causa resolutoria invocada en la demanda, al margen y con independencia de que en este caso el origen último de su solicitud pueda ser una enfermedad padecida por el recurrente, desde el momento en que la Ley 24/1997 generalizó el término de pensionista de jubilación a toda persona perceptora de pensión de invalidez a partir de los 65 años.

En definitiva, la jubilación como institución que es del ámbito del Derecho del Trabajo y de la Seguridad Social, una vez declarada en el mismo a instancia del arrendatario produce la extinción del contrato, no distinguiendo la legislación arrendaticia al regular esta causa resolutoria entre jubilados que continúan al frente del local de negocio y aquellos que cesan en su actividad mercantil, careciendo así de eficacia en este ámbito la posible compatibilidad reconocida en la precitada Orden Ministerial de 1976. Así pues cabe entender que tiene Juan razones para entender que el contrato con José está resuelto.

SENTENCIAS, AUTOS Y DISPOSICIONES CONSULTADAS:

- SSAP de Cáceres de 21 de mayo de 2003; de Cantabria de 23 de junio de 2004 y de Asturias de 15 de diciembre de 1999.