

La incapacidad permanente como causa de resolución del arrendamiento de local

Adelaida Medrano Aranguren

Magistrada. Juzgado de 1.ª Instancia n.º 41 de Madrid

Extracto

El presente supuesto versa sobre la imposibilidad de aplicar de forma retroactiva las disposiciones transitorias de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994 a los contratos de arrendamiento de local de negocio nacidos al amparo de la ley anterior, en relación con la causa de resolución del contrato consistente en la jubilación del arrendatario por causa de incapacidad permanente decretada por la autoridad administrativa correspondiente; no es posible interpretar la ley nueva de forma extensiva en relación con dicha causa, creando nuevas causas de resolución del contrato de arrendamiento. Se trata de ver si es viable, equiparar la incapacidad permanente total para la profesión habitual, con la jubilación como causa de extinción del contrato de arrendamiento.

Palabras clave: arrendamientos urbanos de local; resolución del contrato; jubilación por incapacidad permanente.

Fecha de entrada: 16-03-2020 / Fecha de aceptación: 30-03-2020

Enunciado

En el supuesto que se propone, son los hechos esenciales los siguientes: con fecha 7 de marzo de 1988 D. Antonio suscribió contrato de arrendamiento de local de negocio del inmueble sito en la avenida de Portugal n.º 18-20 de la localidad de Portugalete. Dicho local es explotado como titular del negocio por D. Antonio, que lleva a cabo las liquidaciones tributarias oportunas. Por el Instituto Nacional de la Seguridad Social con fecha 21 de marzo de 2014, se aprobó una pensión de incapacidad permanente para la profesión habitual a favor de D. Antonio, a quien le fue reconocido un grado de discapacidad del 35 % con una movilidad reducida de 3 puntos por Resolución de 27 de febrero de 2015.

D. Juan es el arrendador del local y al haber tenido conocimiento de los hechos antes descritos, acude a un despacho de abogados para asesorarse acerca de si esta circunstancia le puede permitir plantear una demanda de resolución de contrato por jubilación del arrendatario. La cuestión nuclear del caso queda delimitada a la equiparación de la incapacidad permanente total para la profesión habitual del arrendatario a la jubilación como causa de extinción del contrato de arrendamiento.

Cuestiones planteadas:

- Posibilidad de asimilación de la incapacidad permanente total para la profesión habitual del arrendatario a su jubilación, a efectos de considerar esta situación como causa de extinción del contrato de arrendamiento de local de negocio.
- Criterio jurisprudencial vigente en la materia.

Solución

En cuanto a la cuestión de fondo, cabe plantearla bajo los siguientes parámetros: La Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964, bajo cuyo imperio se concertó el contrato por el padre de los hoy demandantes y los demandados, establecía un listado de causas de resolución y de extinción del contrato conforme al sistema de *numerus clausus*, de manera que úni-

camente las causas previstas en la ley (y, además, interpretadas por la jurisprudencia de la época de forma restrictiva) podían fundar la terminación del contrato. Entre dichas causas, y en relación con los locales de negocio, no se encontraba la jubilación del arrendatario, de manera que se compatibilizaba esa situación con la llevanza del negocio o empresa, subsistiendo el contrato de arrendamiento. La Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994, que sustituye a la anterior, dedica la disposición transitoria tercera a regular los aspectos en que ha de ser aplicada la nueva norma a los contratos de arrendamiento de local de negocio celebrados antes del 9 de mayo de 1985.

En lo que hace a la causa invocada en este supuesto, la nueva norma decreta la extinción de esos contratos concertados bajo la ley anterior, cuando el arrendatario, persona física, se jubila. Pero, al propio tiempo, en su apartado primero, la mencionada disposición transitoria establece la irretroactividad de la nueva ley, pues seguirán rigiéndose esos contratos «por las normas del texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 relativas al contrato de arrendamiento de local de negocio, salvo las modificaciones contenidas en los apartados siguientes de la disposición transitoria».

Con este régimen, hay que diferenciar, pues, los supuestos en que la jubilación del arrendatario se produjo antes del 1 de enero de 1995 (fecha de entrada en vigor de la actual Ley de Arrendamientos Urbanos), de las que se produjeron después. En estos casos (jubilaciones posteriores a la entrada en vigor de la nueva ley) la jubilación es causa de extinción del contrato (Sentencia 11/2013 del Tribunal Supremo de 21 de enero [NCJ057673]), salvo que se haya acogido el arrendatario a la denominada jubilación flexible que permite compatibilizar la pensión de jubilación con el trabajo por cuenta propia (Sentencia 113/2018 del Tribunal Supremo de 6 de marzo [NCJ063143]); en cambio, cuando la jubilación es anterior al 1 de enero de 1995, no se produce la extinción del contrato.

En particular la Sentencia 508/2012 del Tribunal Supremo de 19 de julio pone fin a la discrepancia que en la materia había entre las audiencias provinciales, diciendo:

La DT tercera, A), apartado 1, LAU dispone, en relación con los contratos de arrendamiento de local de negocio celebrados antes del 9 de mayo de 1985 que subsistan en la fecha de su entrada en vigor, que continuarán rigiéndose por las normas de la LAU 1964 relativas al contrato de arrendamiento de local de negocio, salvo las modificaciones contenidas en los apartados siguientes de la misma DT. Entre estas modificaciones figura, en su apartado tercero, que los arrendamientos cuyo arrendatario fuera una persona física se extinguirán por su jubilación o fallecimiento salvo que se subroge su cónyuge y continúe la misma actividad desarrollada en el local.

Estamos, por tanto, ante una nueva causa de resolución de contrato aplicable a los arrendamientos vigentes a la entrada en vigor de la actual ley, en cuanto que aquella legislación no la contemplaba, siendo doctrina mayoritaria de las audiencias provinciales, que esta sala comparte (SSAP de Asturias de 9 de abril 1999, Málaga de

7 de noviembre 2002, Alicante 5 de febrero de 2003, Barcelona 21 de noviembre de 2007, Valencia de 13 de febrero de 2006, La Coruña de 21 de diciembre 2006, Granada de 25 de abril de 2005), la que estima inaplicable la causa resolutoria del contrato de arrendamiento por la jubilación del arrendatario si esta ha tenido lugar con anterioridad a la publicación de la nueva ley. Es decir, se sostiene el carácter no retroactivo de tal disposición, entendiendo que la jubilación que se contempla en la DT tercera B) 3, no es otra que la producida después de la entrada en vigor de esta nueva ley, sin posibilidad de aplicarla a situaciones anteriores, dado el citado carácter irretroactivo de las disposiciones legales proclamado por el artículo 2.3 del CC, salvo que se dispusiese lo contrario, como, además, así resulta de la DT tercera A), apartado 1, LAU de la ley de 1994 al disponer que los mismos «continuarán rigiéndose por las normas del texto refundido de la LAU de 1964 relativas al contrato de arrendamiento de local de negocio», a salvo las modificaciones señaladas en sus apartados siguientes.

Particularmente la Sentencia del Tribunal Supremo de 17 de enero de 2019 al respecto ha entendido:

Siguiendo la doctrina reiterada de esta sala contenida en la sentencia núm. 46/2018, de 30 enero (seguida por otras como las 439/2018, de 12 julio, y 440/2018, de 26 de junio), la cual establece lo siguiente sobre el problema ahora suscitado acerca de la interpretación de la norma transitoria de la LAU 1994: «los contratos de arrendamiento para uso distinto del de vivienda celebrados con anterioridad al 9 de mayo de 1985 –como es el caso– subsistirán a voluntad del arrendatario, con sujeción a prórroga, al menos hasta que se produzca la jubilación o el fallecimiento de este (disp. trans. tercera.B.3 párrafo primero). [...] El arrendatario a todos los efectos era el hoy demandado en el momento de la entrada en vigor de la nueva ley y, en consecuencia, la norma transitoria se aplica a este y no a la inicial arrendataria, siendo así que dicha norma contempla exclusivamente las subrogaciones posteriores a la entrada en vigor de la nueva ley prescindiendo de las que se hayan podido producir con anterioridad a dicho momento según la legislación entonces vigente.

En atención a lo expuesto, en la medida que el hecho determinante de la extinción del contrato solicitada es de fecha posterior a la entrada en vigor de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994, procede resolver si es equiparable a la jubilación, como causa de extinción, la incapacidad permanente total reconocida al arrendatario.

Con la legislación indicada, la jubilación declarada por el organismo administrativo competente por sí sola, aunque se mantenga la titularidad, será motivo de extinción del contrato, salvo que se produzcan algunas de las subrogaciones que señale la ley. Así la STS 384/2011 (NCJ055784), de 8 de junio, recogida por la STS 11/2013, de 21 de enero (NCJ057673), afirma que «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». Especial mención merece la STS 401/2016, de 15 de junio, en la que se declara de forma rotunda que solo la jubilación como tal es la que determina la extinción, no bastando la declaración de incapacidad permanente hecha antes de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994, de modo que ha de concluirse que si tras la entrada en vigor de esta, se produce la jubilación del incapacitado, el contrato se extingue. Así declara que «la jubilación es la que determina la extinción de la relación arrendaticia, sin importar que siga trabajando o cualquier otra cosa, como el que haya sido declarado antes con invalidez que se le aplica a su anterior relación laboral, no a la arrendaticia. Esta queda extinguida por la jubilación», si es posterior a la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994.

Así pues, y en conclusión, se requiere una prueba plena e indubitada sobre el momento en que se produce la jubilación como cese de cualquier actividad, sea por cuenta ajena sea por cuenta propia, no bastando con acreditar una situación de incapacidad permanente total que no impide el trabajo en una actividad distinta, que únicamente cesa cuando lo es por cuenta propia, en el momento en que el autónomo lo decida, una vez superada la edad general de jubilación.

Y en relación con la pensión por incapacidad permanente total, el artículo 198 de la LGSS dispone:

1. En caso de incapacidad permanente total, la pensión vitalicia correspondiente será compatible con el salario que pueda percibir el trabajador en la misma empresa o en otra distinta, siempre y cuando las funciones no coincidan con aquellas que dieron lugar a la incapacidad permanente total.

De igual forma podrá determinarse la incompatibilidad entre la percepción del incremento previsto en el artículo 196.2, párrafo segundo, y la realización de trabajos, por cuenta propia o ajena, incluidos en el campo de aplicación del sistema de la Seguridad Social.

Y en el apartado 3, se prevé que:

el disfrute de la pensión de incapacidad permanente absoluta y de gran invalidez a partir de la edad de acceso a la pensión de jubilación será incompatible con el desempeño por el pensionista de un trabajo, por cuenta propia o por cuenta ajena, que determine su inclusión en alguno de los regímenes del Sistema de la Seguridad Social, en los mismos términos y condiciones que los regulados para la pensión de jubilación en su modalidad contributiva en el artículo 213.1.

Como se puede apreciar, no se menciona en este apartado 3 a la pensión por incapacidad permanente total, pues la misma es compatible con el desarrollo de otro trabajo, por cuenta propia o ajena, que no afecte a la profesión contemplada en el reconocimiento de

la incapacidad. Por eso, la Sala 4.^a del Tribunal Supremo, en Sentencia de 28 de octubre de 2014, permite y compatibiliza la jubilación parcial con una actividad secundaria, y la incapacidad permanente total.

Se trata –dice– de una interpretación plenamente coherente con el encaje de la jubilación parcial y de la incapacidad permanente total en el conjunto de nuestro sistema de Seguridad Social, cuyas prestaciones tienen como función proporcionar al beneficiario una renta sustitutoria de las rentas profesionales que deja involuntariamente de percibir por el acaecimiento de tales contingencias. De ahí que la pensión de incapacidad permanente total solamente otorgue el 55 % de la base reguladora habida cuenta de que al sujeto le queda una capacidad de trabajo suficiente para poder percibir, en una actividad distinta, una renta profesional que, obviamente, es compatible con el percibo de la pensión de IPT derivada de la primera actividad. Y, por esa misma razón, si el trabajador decide jubilarse parcialmente de dicha segunda actividad es completamente lógico que –sin pérdida de su pensión de IPT– perciba la correspondiente pensión sustitutoria de la parte de renta profesional que deje de percibir por esa segunda actividad, en la que seguirá trabajando parcialmente con la correspondiente reducción salarial. Cuando deje de hacerlo, pasará a la jubilación total que sí es incompatible con la IPT. Cosa distinta es que no haya tal segunda actividad, sino que el trabajador declarado en situación de incapacidad permanente total haya continuado trabajando en la misma actividad, «en virtud del mismo contrato», precisa el artículo 14 del RD 1131/2002, en cuyo caso el reglamento citado sí declara expresamente incompatible la pensión de IPT con la de jubilación parcial, quizás porque el legislador reglamentario ha entendido que, en tal caso, lo lógico será pasar directamente a la situación de jubilación completa, cuya pensión será superior a la pensión de IPT; en el caso muy extraño de que así no fuera, el sujeto podrá optar por seguir percibiendo exclusivamente la pensión de IPT.

Y en el mismo sentido, la Dirección General de la Seguridad Social, en la página web oficial de dicho organismo, contesta a una consulta sobre la compatibilidad de pensión por jubilación y de la de incapacidad permanente total, diciendo:

La pensión de incapacidad permanente puede ser compatible con una pensión de jubilación de otro régimen distinto, excepto que, para acreditar el derecho, o para el perfeccionamiento del mismo se tenga que acudir al régimen que reconozca la jubilación (situación de alta o asimilada, acreditación de la carencia, importe de la base reguladora), en cuyo caso, hay que optar por una de ellas.

Debe llegarse a una conclusión clara a la hora de equipar la jubilación con la incapacidad permanente total para la actividad habitual como causa de extinción del contrato de arrendamiento, haciendo una interpretación extensiva de las causas tasadas de las causas de extinción establecidas por el legislador.

Sentencias, autos y disposiciones consultadas

- Ley 29/1994 (LAU), disp. trans. 3.^a, letra A) apartado 1.º.
- SSTS de 9 de julio de 2012, 21 de enero de 2013 y 17 de enero de 2019.