



Extinción de arrendamientos de local anteriores a la ley de 1994 por jubilación

José Ignacio Esquivias Jaramillo

Fiscal. Fiscalía Provincial de Madrid

Extracto

Hay una nueva causa de extinción aplicable a los arrendamientos anteriores a la entrada en vigor de la ley de 1994 (que lo fue el 1 de enero de 1995). Por tanto, parece ser retroactiva en cuanto a que afecta a contratos anteriores, pero no a las jubilaciones anteriores a la entrada en vigor de la nueva ley.

Cuando concurre en uno solo la causa de jubilación como causa de extinción del contrato arrendaticio, esa solidaridad impide la extinción porque afecta al otro que se ha jubilado antes de la entrada en vigor de la ley.

La teoría del *acta nata* nos indica que el plazo de prescripción se inicia cuando se tiene conocimiento del hecho causal o determinante.

Palabras clave: arrendamiento de local; extinción; jubilación; prescripción.

Fecha de entrada: 12-12-2018 / Fecha de aceptación: 26-12-2018

Enunciado

Se celebra un contrato de arrendamiento de local de negocio el 25 de junio de 1970 entre el propietario, el señor López, y los arrendatarios, el señor Lampedusa y el señor Soria. Uno de los arrendatarios, el señor Lampedusa, obtiene la jubilación el 23 de mayo de 1993. El otro con posterioridad a la entrada en vigor de la ley de arrendamientos de 1994, concretamente el 23 de febrero de 1996. Quiere el arrendador extinguir la relación arrendaticia por jubilación, amparándose en la ley actual de 1994, e interpone al efecto demanda el 25 abril de 2015 pero se oponen los arrendatarios por entender que la norma aplicable es la ley antigua de arrendamientos de 1964, la cual estaba en vigor cuando se firmó el arrendamiento, y porque en ella no se establece la jubilación como causa de extinción. También se oponen alegando la prescripción de 15 años a contar desde la jubilación del último de ellos hasta la fecha de la demanda, teniendo en cuenta una vez más la ley de 1964.

Cuestiones planteadas

- Extinción de arrendamientos por jubilación del arrendatario.
- Extinción del contrato si concurre causa solo en uno de los arrendatarios.
- Prescripción la acción para pedir la resolución del contrato.

Solución

1. En esta pregunta vamos a partir de la visión única del señor Lampedusa, dejando para la pregunta siguiente la intervención del otro arrendatario. En tal caso, ¿quién tiene razón de los dos? ¿Se extingue o no el arrendamiento por jubilación del señor Lampedusa?
 - a) La ley de 1964 preveía unas causas tasadas de extinción del contrato de arrendamiento. En ninguna de ellas constaba la jubilación del arrendatario. A esta perspectiva legal se acoge el señor Lampedusa. Sin embargo, la disposición transitoria tercera, a), apdo., 1, de la ley de 1994 dice literalmente en

relación con los contratos celebrados antes del 9 de mayo de 1985: «Continuarán rigiéndose por las normas de la LAU de 1964 relativas al contrato de arrendamiento de local de negocio», salvo determinadas modificaciones. Y entre ellas, entre las modificaciones, está precisamente la del local de negocio en cuestión, arrendado por el señor Lampedusa al señor López. Dice así: «Los arrendamientos a persona física que subsistan a la entrada en vigor de la ley se extinguirán por jubilación o fallecimiento, salvo que se subrogue» el cónyuge y continúe en la misma actividad en el local.

Conviene decir que esta solución es la adoptada por la STS de 19 de julio de 2012, poniendo fin a una diversa interpretación de las audiencias provinciales sobre esta materia, pero en el sentido de saber si la nueva ley había o no añadido una nueva causa de extinción por jubilación. Por consiguiente, el Tribunal Supremo aclara que hay una nueva causa de extinción aplicable a los arrendamientos anteriores a la entrada en vigor de la ley de 1994 (que lo fue el 1 de enero de 1995). Por tanto, parece ser retroactiva en cuanto a que afecta a contratos anteriores.

Pero el señor López se equivoca porque, si bien el Supremo aclara la interpretación de la disposición transitoria indicada en el sentido indicado, el desarrollo posterior y las distintas sentencias de las distintas audiencias –que no suponen una contradicción en absoluto con la del Supremo– convienen en que efectivamente es retroactiva la norma, pero dicha retroactividad se refiere a las jubilaciones posteriores a la entrada en vigor de la ley, y en nuestro caso, la jubilación se produce el 23 de mayo de 1993 y la norma entra en vigor el 1 de enero de 1995. Por consiguiente, el señor Lampedusa se jubila antes de la entrada en vigor de la nueva ley de arrendamientos y no puede extinguirse su contrato.

2. Son dos los arrendatarios, si el otro, el señor Soria, se jubila después de enero de 1995, ¿cabe la extinción del contrato al concurrir en uno de ellos la causa de resolución?

Hemos respondido a la cuestión anterior haciendo abstracción de la existencia de dos arrendatarios, pero es evidente que en el supuesto fáctico concurren en dos personas como arrendatarios del local. Ahora nos adentramos en el misterio de un arrendatario que se jubila en 1993, antes de la entrada en vigor de la ley de 1994, y el otro con posterioridad al 1 de enero de 1995, es decir, después de la entrada en vigor de la ley. Siguiendo los razonamientos expuestos en la cuestión anterior, es evidente que la causa de extinción concurre en el señor Soria y no en el señor Lampedusa.

Podemos considerar que los dos arrendatarios son solidarios, pues se hallan en la misma posición jurídica, tanto en derechos como en obligaciones. Y es esa solidaridad la que impera en esta situación jurídica de arrendatarios con relación al arrendador. Al mismo tiempo que el señor López puede dirigir su acción contra cualquiera de los dos en caso de impago de rentas, esa naturaleza personal

y real del contrato los hace inseparables en cuanto a los derechos. Por ello, las situaciones jurídicas similares, similarmente han de ser tratadas. En definitiva, cuando concurre en uno solo la causa de jubilación como causa de extinción del contrato arrendaticio, esa solidaridad impide la extinción porque afecta al otro que se ha jubilado antes de la entrada en vigor y respecto de él la ley de 1994 le ampara. La posición de privilegio en este aspecto del señor Lampedusa beneficia al señor Soria y el contrato no se puede resolver.

3. El señor Soria se jubila el 23 de febrero de 1996 y la demanda se interpone el 25 abril de 2015, ¿ha prescrito la acción para pedir la resolución del contrato según el plazo y la ley de 1964?

Para resolver la cuestión planteada vamos a partir de dos posibles premisas o afirmaciones inherentes a la prescripción. Por un lado, la extinción de un contrato produce efectos irreversibles y permanentes, pues tiene unas connotaciones contundentes y persiste la causa mientras no se renuncia a ella, en cuyo caso, una vez renunciada comenzaría a contar la prescripción. Por otro, parece lógico deducir que el actor no pudo tener conocimiento de la jubilación de los dos, cuando menos, hasta el momento de la contestación a la demanda donde presumiblemente se alegraría la jubilación, o en cualquier momento anterior (conversaciones entre ellos, entre los abogados, etc.).

Con estas premisas llegamos a la conclusión de que aquí los arrendatarios no pueden tener razón, porque la teoría del *acta nata* nos indica que el plazo de prescripción se inicia cuando se tiene conocimiento del hecho causal o determinante; dicho con otras palabras, cuando el actor conoce que los arrendatarios se han jubilado, es ese el momento de inicio del cómputo, no las fechas efectivas de la jubilación. Seguramente con la contestación a la demandado en cualquier otro momento anterior de constancia, que no tiene por qué coincidir con esas fechas de jubilación que les amparan a ellos pero no al arrendador en su relación arrendaticia y en la facultad de poder demandar.

Sentencias, autos y disposiciones consultadas

- STS de 19 de julio de 2012, rec. núm. 777/2009 (NCJ057393).
- SSAP de Asturias, de 9 de abril de 1999; Málaga, de 7 de noviembre de 2002; Alicante, de 5 de febrero de 2003; Barcelona, de 21 de noviembre de 2007; Valencia, de 13 de febrero de 2006; La Coruña, de 21 de diciembre de 2006; Granada, de 25 de abril de 2005.