

T.S.X.GALICIA CON/AD SEC.3 - 003
A CORUÑA

MQ

N.I.G: 36057 45 3 2020 0000101
Procedimiento: AP RECURSO DE APELACION 0007003 /2021
Sobre CONTRATOS ADMINISTRATIVOS
De D/ña. CONCELLO DE VIGO (PONTEVEDRA)
Abogado: LETRADO AYUNTAMIENTO
Procurador: BEGOÑA ALEJANDRA MILLAN IRIBARREN
Contra D/ña.
Abogado: JUAN JOSE YARZA URQUIZA
Procurador: MARIA JESUS NOGUEIRA FOS

D./ D^a. MARIA LUISA DIAZ SANCHEZ, Letrado de la
Administración de Justicia de T.S.X.GALICIA CON/AD SEC.3 003,
de los de A CORUÑA.

POR EL PRESENTE HAGO CONSTAR: Que en los autos de RECURSO
DE APELACION n° 0007003 /2021 ha recaído , del tenor literal:
T.S.X.GALICIA CON/AD SEC.3
A CORUÑA

SENTENCIA: 00197/2021

PONENTE: D. FRANCISCO JAVIER CAMBON GARCIA

RECURSO: RECURSO DE APELACION 7003/2021

APELANTE: CONCELLO DE VIGO (PONTEVEDRA)

APELADO:

EN NOMBRE DEL REY

La Sección 003 de la Sala de lo Contencioso-Administrativo
del Tribunal Superior de Justicia de Galicia ha pronunciado la

SENTENCIA

Ilmo. Srs. e Ilma. Sra.

FRANCISCO JAVIER CAMBON GARCIA
JUAN BAUTISTA QUINTAS RODRIGUEZ
CRISTINA MARIA PAZ EIROA
JUAN CARLOS FERNANDEZ LOPEZ
LUIS VILLARES NAVEIRA

A Coruña, 14 de mayo de 2021.

En el RECURSO DE APELACION 7003/2021, pendiente de resolución ante esta Sala, interpuesto por CONCELLO DE VIGO representado por el PROCURADOR D^aBEGOÑA MILLAN IRIBARREN y dirigido por el LETRADO DEL AYUNTAMIENTO, contra Sentencia de 10-11-20 dictada por el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo num. 2 de Vigo, en el PO 55/20, estimatoria del recurso contencioso-administrativo contra el Concello de Vigo y que declara la disconformidad a derecho, anulando y revocando los siguientes actos dictados por la Concejal delegada de patrimonio: Decreto de 5 de diciembre de 2019, Expt. num. 20395/240; Resolución de 23 de diciembre de 2019 y Resolución de 28 de enero de 2020, desestimatoria de la reposición promovida frente a la de 5 de diciembre de 2019, Expt. num. 20395/240 y que confirma la obligación de la recurrente del desalojo y puesta a disposición del local ubicado en el num. 5 de la Calle Elduayen de Vigo. Es parte apelada representada por el PROCURADOR D^a. MARIA JESUS NOGUEIRA FOS y dirigido por el LETRADO D.JUAN JOSE YARZA URQUIZA.

A N T E C E D E N T E S D E H E C H O

PRIMERO.- Se dictó, por el Juzgado de instancia, la resolución referenciada anteriormente, cuya parte dispositiva dice: "Estimo el recurso contencioso-administrativo interpuesto por la procuradora María Jesús Nogueira Fos, en nombre y representación de _____, frente al Concello de Vigo y declaro la disconformidad a Derecho, anulo y revoco los siguientes actos: -Decreto de la concejal delegada de patrimonio, de 5 de diciembre del 2019, expt. num. 20395/240. - Resolución de 23 de diciembre del 2019, de la concejal delegada de patrimonio. - Resolución de 28 de enero del 2020, de la concejal delegada de patrimonio desestimatoria de la reposición promovida frente a la de 5 de diciembre de 2019, expediente num. 20395/240 y que confirma la obligación de la recurrente del desalojo y puesta a disposición del local ubicado en el num. 5 de la calle Elduayen, de Vigo. Con imposición de costas, con el límite expuesto."

SEGUNDO.- Notificada la misma, se interpuso recurso de apelación que fue tramitado en forma, con el resultado que obra en el procedimiento, habiéndose acordado dar traslado de las actuaciones al ponente para resolver por el turno que corresponda.

F U N D A M E N T O S D E D E R E C H O

PRIMERO.- Que el Concello de Vigo, representado por innecesaria procuradora (ATS 19-6-2012, RC 4005/2008), apela la sentencia del Juzgado num. 2 de Vigo que, estimando el recurso contencioso-administrativo interpuesto por D^a.

anuló las resoluciones municipales sobre la obligación de desalojo y puesta a disposición del local ubicado en el num. 5 de la C/Elduayen; alegando sentencia objeto del presente recurso de apelación, objeto del procedimiento, el contrato de arrendamiento del local situado en la rúa Elduayen 5 y disposición transitoria tercera de la LAU 1994.

SEGUNDO.- Que la valoración de la prueba en virtud de los principios de inmediación y libre valoración (art. 78 LJCA), es una función de la exclusiva y excluyente competencia del Juzgador "a quo", y sólo puede ser revisada por el Tribunal "ad quem", en virtud del recurso de apelación, cuando resulte que no existe motivación o que las razones utilizadas por el Juez son ilógicas, absurdas o contrarias al criterio del razonar humano, debiendo señalarse de manera precisa y concreta cuál es el dato equivocado y cuál ha de sustituirlo por resultar acreditado sin necesidad de hipótesis o conjeturas, y, sin que pueda pretenderse con la alegación de "errónea valoración de la prueba" sustituir la imparcial y objetiva apreciación del Juzgador "a quo" por una interpretación subjetiva e interesada de la parte apelante.

TERCERO.- Que el recurso de apelación solamente puede tener contenido y finalidad cuando se impugna la sentencia objeto de apelación, puesto que no constituye una segunda instancia para repetir los mismos argumentos que ya se resolvieron en primera instancia y, solamente deben considerarse las alegaciones que se dirijan a acreditar el error en que se ha podido incurrir en la sentencia que se impugna, la falta de valoración debida de la prueba practicada o defecto en la aplicación de la norma jurídica que resulte aplicable; y las alegaciones y razonamientos jurídicos, de la naturaleza de que se trate el asunto, deben tratar desvirtuar los F. de D. impugnados, no bastando con llevar a cabo un sinfín de alegaciones, sino que éstas, para que produzcan efecto jurídico deben ir acompañadas de un razonamiento racional y de la prueba correspondiente; no pudiendo pretenderse que sean analizadas, de nuevo, todas las actuaciones por el simple hecho de no estar de acuerdo con la sentencia; la interposición de la apelación es escrita y en ella se expondrán "razonadamente" "las alegaciones en que se fundamente el recurso" (art. 85.1 LJCA), sede natural de la motivación de la impugnación (razonadamente), por lo que, sin una clara argumentación de las normas o garantías procesales

quebrantadas, error objetivo en la apreciación de las pruebas o infracción de precepto constitucional o legal o jurisprudencia interpretativa de los mismos, carecerá de virtualidad para obtener la revocación del fallo que se impugna; no puede apelarse la sentencia, "pese" a la sentencia.

CUARTO.- Que, como pone de relieve la parte apelada, al impugnar la apelación, el E.A. 20395/240, objeto de este procedimiento es el único que se refiere a la extinción del arriendo y desalojo del local por finalización del plazo, mientras que el E.A. 358/242 se limita a las rentas debidas y fraccionamiento de pago de dichas rentas, ya pagadas, pero en nada a la extinción del contrato por causa legal, como afirma el Juzgador "a quo"; en su F.DS. 2º "las actuaciones del expediente a las que alude repetidamente la demandada en su contestación no contienen esa decisión".

QUINTO.- Que la discrepancia sobre la interpretación de la D.T. 3ª de la LAU, Ley 29/1994, de 24 de noviembre, queda diluida por la sentencia apelada en consideración a la S. del T.S. (Sala Civil, Sección 1ª) num. 34/2019, de 17 de enero, posterior a las reseñadas por el Concello de 2015 y 2018, que entiende que el arrendatario es a todos los efectos el que lo era al momento de entrada en vigor de la LAU 1994 y, por tanto, la norma transitoria se aplica a éste y no al inicial arrendataria, siendo que dicha norma contempla exclusivamente las subrogaciones posteriores a la entrada en vigor de la nueva Ley, prescindiendo de las que se hayan producido con anterioridad, y en el mismo sentido la S. num. 440/2018, de 12 de julio, citada por la apelante, que considera que en tanto que el contrato fue celebrado con anterioridad al 9-5-1985, el legislador ha mantenido la aplicación del TR 1964, con la previsión de que se mantenga hasta la jubilación o fallecimiento del arrendatario, por voluntad de éste, manteniendo, en cierto modo, las expectativas de continuidad existentes cuando se contrató, confirmando la S. num. 34/19 que el traspaso supone una continuación con todo el contenido, como el derecho de prórroga forzosa del art. 57 de la LAU 1964, sin que el hecho de escriturarse el 26-4-1990 suponga la inaplicabilidad de la prórroga forzosa a un contrato concertado con anterioridad a la entrada en vigor del RDL 2/1985, tratándose de contrato para uso distinto del de vivienda, siendo la interpretación del régimen transitorio arrendaticio ajustado al art. 3.1 C.c., confirmándose la subsistencia del arriendo, a voluntad del locatorio, hasta la jubilación o fallecimiento del arrendatario; y, ni el acuerdo de 1976, ni el de 1990, en que se autorizó el traspaso del arriendo de a la actora, se incluyó

previsión alguna en orden a la duración, pese a que en 1990 ya estaba vigente el Decreto Boyer y, con posibilidad de establecer limitaciones en cuanto a la duración, no se incluyeron, por lo que persistió la situación del cedente, toda vez que nada se indicó al respecto en la autorización del traspaso, por lo que el presente arriendo no se ha extinguido por no haberlo manifestado la arrendataria, que no se ha jubilado, ni fallecido, ni tampoco se ha producido la subrogación de eventuales descendientes por lo que no se han generado los mecanismos del apdo 3º de la D.T. 3ª; ni le es aplicable la referencia a traspaso realizado en los 10 años anteriores a la entrada en vigor de la Ley que se ciñe a los casos en que el arrendatario actual o su cónyuge, si se hubiera subrogado, traspase el local de negocio, por lo que, en consecuencia, el Concello pretende una extinción del contrato de arrendamiento sin fundamento jurídico, articulándolo sobre la base de una interpretación del régimen transitorio arrendatario contradictoria con la doctrina jurisprudencial y alteración de los supuestos de hecho.

SEXTO.- Conforme lo establecido en el art. 139.1 de la LJCA al concurrir las circunstancias que lo justifican, como es la desestimación de la pretensión que se formula se imponen las costas a la parte apelante en la cuantía de 1.200 euros , así como los derechos de procurador al ser obligada tal representación para la particular apelada. (art. 23.2 LJCA).

F A L L O

Que debemos desestimar y desestimaos el presente recurso contencioso-administrativo interpuesto por la representación procesal de CONCELLO DE VIGO, contra la resolución impugnada, señalada en el encabezamiento de esta sentencia, y en su virtud, la confirmamos por resultar conforme a Derecho, y todo ello con expresa imposición de las costas del proceso a la parte apelante en la cuantía señalada en el último fundamento jurídico de esta resolución.

Notifíquese a las partes haciéndole saber que la misma no es firme, y que contra ella, se podrá interponer recurso de casación establecido en el art. 86 y ss de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, en su nueva modificación operada por la L.O. 7/2015, de 21 de julio por la que se modifica la L.O. 6/1985, de 1 de julio, por las personas y entidades a que se refiere el art. 89.1 de la Ley 29/1998, con observancia de los requisitos y dentro del plazo que en él se señala. Para

admitir a trámite el recurso, al interponer deberá constituirse en la cuenta de depósito y consignaciones de este Tribunal (1578-0000-85-7003-21-24), el depósito al que se refiere la disposición adicional decimoquinta de la Ley Orgánica 1/2009 de 3 de noviembre (BOE num. 266-de 4/11/09), y, en su momento, devuélvase el expediente administrativo a su procedencia, con certificación de esta resolución.

Así por esta mi Sentencia, lo pronuncio, mando y firmo.

Concuerta bien y fielmente con su original al que me remito y, para que así conste, extiendo y firmo la presente certificación.

En A CORUÑA, a veinticinco de mayo de dos mil veintiuno.

EL/LA LETRADO DE LA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA

MARIA LUISA DIAZ SANCHEZ

La difusión del texto de esta resolución a partes no interesadas en el proceso en el que ha sido dictada sólo podrá llevarse a cabo previa disociación de los datos de carácter personal que los mismos contuvieran y con pleno respeto al derecho a la intimidad, a los derechos de las personas que requieran un especial deber de tutelar o a la garantía del anonimato de las víctimas o perjuicio, cuando proceda.

Los datos personales incluidos en esta resolución no podrán ser cedidos, ni comunicados con fines contrarios a las leyes.

XDO. CONTENCIOSO/ADMTVO. N. 2
VIGO

SENTENCIA: 00193/2020

SENTENCIA NÚM. 193/20
-

Modelo: N11600
C/ LALIN N° 4, PISO 5° EDIFICIO N°2
Teléfono: 986 817860/72/61 Fax: 986 817873
Correo electrónico:

Equipo/usuario: RG

N.I.G: 36057 45 3 2020 0000101
Procedimiento: PO PROCEDIMIENTO ORDINARIO 0000055 /2020 /
Sobre: ADMON. LOCAL
De D/Dª:
Abogado: JUAN JOSE YARZA URQUIZA
Procurador D./Dª: MARIA JESUS NOGUEIRA FOS
Contra D./Dª CONCELLO DE VIGO
Abogado: LETRADO AYUNTAMIENTO
Procurador D./Dª JESUS ANTONIO GONZALEZ-PUELLES CASAL

SENTENCIA

En Vigo, a 10 de noviembre de 2020

Vistos por mí, Marcos Amboage López, magistrado-juez del Juzgado de lo contencioso-administrativo nº 2 de Vigo, los presentes autos de procedimiento ordinario seguidos a instancia de:

- representada por la procuradora María Jesús Nogueira Fos y asistida por el letrado/a: Juan J. Yarza Urquiza, frente a:
- Concello de Vigo representado por el procurador Jesús Antonio González Puelles Casal y asistido por el letrado/a: María Isabel Fernández Gabriel.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- La representación procesal indicada en el encabezamiento presentó el 4 de febrero del 2020, recurso contencioso-administrativo frente a una pluralidad de resoluciones de la demandada que, en esencia, vienen a extinguir un contrato de arrendamiento concertado respecto de un local comercial, ubicado en el nº 5 de la

calle Elduayen, de Vigo, con la obligación de desalojarlo el arrendatario, actor, con entrega de sus llaves, el 10 de enero del 2020.

Por auto de 10 de marzo del 2020 se ha resuelto motivadamente la estimación de la pretensión complementaria del actor, formulada al amparo del art. 129 y siguientes de la Ley de la Jurisdicción contencioso-administrativa (en adelante, LJCA), y se acordó la suspensión de la ejecutividad de la resolución de la concejal delegada de patrimonio, de 5 de diciembre del 2019, confirmada en reposición por la posterior, de 28 de enero del 2020, en lo que concierne exclusivamente a la obligación del desalojo y puesta a disposición del local ubicado en el nº 5 de la calle Elduayen, de Vigo.

SEGUNDO.- El recurso se admitió por decreto de 5 de febrero, y se ha requerido la remisión del expediente administrativo, que se ha recibido el 16 de junio del 2020. Del mismo se le ha conferido traslado a la actora para que a su vista presentase su demanda, lo que verificó el 15 de julio del 2020. En su petición se solicitó que se dicte sentencia en la que se declare la disconformidad a Derecho, nulidad o anulabilidad, y se anulen y revoquen las siguientes resoluciones:

- Decreto de la concejal delegada de patrimonio, de 5 de diciembre del 2019, expediente nº 20395/240.
- Resolución de 23 de diciembre del 2019, de la concejal delegada de patrimonio.
- Resolución de 28 de enero del 2020, de la concejal delegada de patrimonio, desestimatoria de la reposición promovida frente a la de 5 de diciembre del 2019, expediente nº 20395/240 y que confirma la obligación de la recurrente del desalojo y puesta a disposición del local ubicado en el nº 5 de la calle Elduayen, de Vigo.

Todo con imposición de costas.

TERCERO.- La demandada ha contestado el 4 de septiembre, oponiéndose a la pretensión actora y pidiendo que fuera desestimada.

Por decreto de 8 de septiembre del 2020 se fijó la cuantía del procedimiento como indeterminada, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 40 LJCA.

En auto de 10 de septiembre se admitió parte de la prueba propuesta por las partes, y por ser toda documental, ha sido innecesaria la celebración del juicio.

El 25 de septiembre y el 30 de octubre del 2020 las partes, respectivamente, presentaron sus conclusiones, y finalmente quedaron los autos vistos para sentencia por providencia de 3 de noviembre del 2020.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- La propia demandada lo reconoce: de régimen de concesión administrativa, se pasó a régimen de contrato de arrendamiento, en virtud del acuerdo municipal de noviembre del año 1976.

Luego, tenemos un arrendamiento de local de negocio en el que el arrendador-propietario pasó a ser el Concello de Vigo, y su arrendatario,

que recaía sobre el nº 5 de la calle Elduayen, de Vigo. Su régimen jurídico era el previsto en la Ley de Arrendamientos Urbanos, texto refundido aprobado por Real Decreto 4104/1964, de 24 de diciembre, que contemplaba, en cuanto a su duración, en su art. 57, un sistema de prórroga forzosa para el arrendador y potestativa para el inquilino o arrendatario.

En éstas, en el año 1985 se promulga el conocido como Decreto Boyer, Real Decreto-Ley 2/1985, de 30 de abril, sobre medidas de política económica, que en su art. 9, sin efectos retroactivos, puso fin a esa prórroga obligatoria para la propiedad: “Los contratos de arrendamiento de viviendas o locales de negocio que se celebren a partir de la entrada en vigor del presente Real Decreto-Ley tendrán la duración que libremente estipulen las partes contratantes, sin que les sea aplicable forzosamente el régimen de prórroga establecido por el artículo 57.”

Queremos destacar ahora que ni en el acuerdo de noviembre de 1976, ni en el de marzo de 1990, en el que se autorizó el traspaso del contrato sobre el local de negocio en el que era parte _____, a la actora, se incluyó previsión alguna en orden a la duración de la relación jurídica. Por lo que, desde luego, hay que concluir que en el contrato mantenido entre el Concello de Vigo y _____, su duración era de prórroga forzosa para el primero y potestativa para el segundo, a tenor de las previsiones de la entonces vigente LAU.

En cuanto al aspecto temporal en la relación jurídica entre el Concello de Vigo y la recurrente, que comienza en el año 1990, hay que hacer notar que, estando ya vigente el Decreto Boyer, por lo tanto, con la oportunidad de establecer limitaciones en cuanto a su duración, sin embargo, no se incluyeron. Por lo que la interpretación recta y sana de los términos del acuerdo de la comisión de gobierno del 23 de marzo del año 1990, nos empuja a entender que el régimen jurídico de la relación contractual que pasaron a tener las partes, actora y Concello de Vigo, continuaba siendo el mismo que el que regía las relaciones del cedente, _____, esto es, en cuanto a su duración, prórroga forzosa para el arrendador y potestativa para la nueva inquilina. Si el Concello de Vigo hubiese querido establecer una limitación a la duración de la relación jurídica, a pesar del fenómeno subrogatorio, entiendo podría haberlo hecho, incluyéndolo expresamente en el acuerdo que autorizó el traspaso, pero no lo hizo.

Ambas partes están de acuerdo en sus escritos de demanda y contestación en algo que ya señala la Ley, y es que el traspaso, o cesión del contrato, supone la subrogación contractual, art.8 LAU, adquiriendo el cesionario de manera universal la totalidad de derechos y obligaciones que componían la esfera jurídica del cedente, y situándose en su posición, a todos los efectos.

La cesión o traspaso supone que nos hallamos ante un mismo contrato en el que solo varía la identidad de una de las partes, el arrendatario, pero en la cesión no se produce una novación subjetiva que permitiría concluir que nos hallamos ante un nuevo contrato que surge tras la extinción del primitivo. La cesión significa que la relación jurídica primitiva se traspasa a un nuevo arrendatario manteniendo sus características obligacionales.

Aun así, entiendo que la previsión del art. 9 del Decreto Boyer podía haber desplegado sus efectos sobre la cesión contractual que ha permitido el traspaso a la recurrente, pero había que haberlo estipulado, y no se hizo.

Entonces, la duración del contrato de arrendamiento de local de negocio existente entre Concello de Vigo y _____ actora, arrancó en el año 1990, con una duración

prorrogable forzosamente para el primero y potestativamente para la segunda, derivada del régimen jurídico de aplicación al único contrato existente, el surgido en el año 1976, objeto de traspaso en el año 1990, pero sin que por las partes, especialmente arrendadora, se hubiese introducido modificación alguna en cuanto a su duración en el momento de la cesión.

Llegamos a la actual Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, que pasó a denominar a estos contratos como de “uso distinto del de vivienda”, y lo anteriormente expuesto nos conduce a que para conocer el régimen jurídico de la duración del contrato litigioso, debamos acudir a su Disposición transitoria tercera, que lo predica respecto de los contratos de arrendamiento de local de negocio, celebrados antes del 9 de mayo de 1985:

“1. Los contratos de arrendamiento de local de negocio celebrados antes del 9 de mayo de 1985 que subsistan en la fecha de entrada en vigor de la presente ley, continuarán rigiéndose 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 esta disposición transitoria.”

Y la solución aplicable a la controversia que se examina es lisa y llanamente la previsión contemplada en el primer párrafo del apartado tercero de esa Disposición transitoria tercera, es decir:

“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.”

Esta es la situación de nuestra recurrente y no hay que darle más vueltas al asunto, es la arrendataria existente en el momento de la promulgación de la disposición legal, lo era de un contrato de arrendamiento de local de negocio celebrado con anterioridad al Decreto Boyer, subsistente con una duración prorrogable forzosamente para el arrendador y potestativa para la arrendataria, en el que no ha habido subrogación alguna, por lo que si no antes a voluntad del inquilino, se extinguirá a su fallecimiento o jubilación, salvo que se produzca alguna de las subrogaciones a que se refiere esa Disposición transitoria tercera, a continuación del párrafo reproducido.

La previsión legal de esa Disposición transitoria tercera, que pudo originar el despiste de la demandada, entiendo que es la siguiente:

“Cuando en los diez años anteriores a la entrada en vigor de la ley se hubiera producido el traspaso del local de negocio, los plazos contemplados en este apartado se incrementarán en cinco años.”

Claro que en el presente caso ha habido un traspaso en el local de negocio en los diez años anteriores a la vigencia de la actual LAU, pero esa previsión legal, como su propia naturaleza revela, no puede interpretarse, ni siquiera aplicarse, aisladamente, porque ya prevé que ese incremento quinquenal se predica respecto de los plazos anteriores. Y esos plazos de diez y veinte años que se pueden incrementar en cinco, se proyectan respecto de las subrogaciones que se produzcan y sean admisibles a tenor de la propia Disposición transitoria tercera, pero en todo caso, producidas tras su vigencia.

Así por ejemplo:

Si tras la vigencia de la actual LAU, falleciese o se hubiese jubilado la actora, podría haber continuado en su negocio, en el arrendamiento, su cónyuge o un

descendiente suyo, en este último caso, si en el momento del fallecimiento o jubilación de aquél, no hubieran transcurrido veinte años a contar desde la aprobación de la LAU. En este caso, el del descendiente (el cónyuge dura hasta su jubilación o fallecimiento) el contrato durará por el número de años suficiente hasta completar veinte años a contar desde la entrada en vigor de la ley. Y aquí es donde tiene sentido aquella confusa previsión de que:

“Cuando en los diez años anteriores a la entrada en vigor de la ley se hubiera producido el traspaso del local de negocio, los plazos contemplados en este apartado se incrementarán en cinco años.”

Es decir, si la subrogación en la actora se hubiese producido por uno de sus descendientes, el contrato hubiese durado como máximo veinte años, desde la entrada en vigor de la LAU, pero por haberse producido un traspaso en los últimos diez años antes de su vigencia, ese descendiente cuenta con el bonus de cinco años, de modo que el contrato se hubiese extinguido en este 2020.

La confusa previsión también se predica respecto del supuesto que previamente se contempla y que consiste en la facultad del arrendatario actual, la actora, y/o su cónyuge, si se hubiera subrogado, de traspasar el local de negocio. Pero esta posibilidad no ha tenido lugar.

En suma, el arrendamiento que sujeta a las partes no se ha extinguido por no haberlo manifestado así la arrendataria, tiene una duración hasta que se jubile o fallezca, sin perjuicio de la posibilidad subrogatoria solo a favor de un eventual cónyuge; respecto de los posibles descendientes, entiendo que no es posible ya.

Y lo anteriormente razonado se cohonesto o encuentra apoyo en la doctrina establecida por la STS Sala de lo Civil, Sección: 1 (Nº de Recurso: 3362/2015-Nº de Resolución: 34/2019), de 17 de enero del 2029, invocada por la actora e indebidamente desautorizada por la demandada, cuyo resumen es:

“Los contratos de arrendamiento para uso distinto del de vivienda celebrados con anterioridad al 9 de mayo de 1985 subsisten a voluntad del arrendatario, con sujeción a prórroga, al menos hasta que se produzca la jubilación o el fallecimiento de éste. Tratándose de arrendatario persona física y de arrendamiento anterior al 9 de mayo de 1985, es decir con sujeción a prórroga irrenunciable según el TR 1964, la aplicación de la disposición transitoria 3.ª LAU 1994 impone que el arrendatario - que lo sea en el momento de entrada en vigor de la nueva Ley, sea el inicial o el subrogado- continúa siéndolo a su voluntad, con derecho a prórroga, de acuerdo con la ley bajo cuya vigencia se contrató, hasta su jubilación o fallecimiento. El arrendatario es a todos los efectos el que lo era en el momento de entrada en vigor de la LAU 1994 y, por tanto, la norma transitoria se aplica a éste y no al inicial arrendatario, siendo que dicha norma contempla exclusivamente las subrogaciones posteriores a la entrada en vigor de la nueva Ley prescindiendo de las que se hayan producido con anterioridad.” (la negrita, es nuestra).

SEGUNDO.- Ya nos resultaba llamativa la inexistencia de un acto administrativo, decreto, acuerdo, o resolución, que de manera firme hubiese declarado la extinción de la relación jurídica que vincula a las partes. No existe, las actuaciones del expediente nº 358/240, a las alude repetidamente la demandada en su contestación no contienen esa decisión.

Efectivamente, ha sido en el marco de ese expediente destinado a dilucidar las rentas debidas por la recurrente y las posibilidades del fraccionamiento de su pago, cuando se ha abordado esa preconizada por la demandada extinción del contrato. Se apunta en un informe del departamento de patrimonio municipal, como obstáculo para la concesión del fraccionamiento interesado, pero no se resolvió de manera sustantiva y definitiva esta cuestión, al punto de que pudiéramos hablar de un acto consentido y firme por la arrendataria.

Hubo una comunicación a la recurrente de la circunstancia de la extinción contractual, pero frente a la misma presentó las alegaciones discrepantes que motivaron las actuaciones impugnadas, por lo que no hay espacio para la firmeza de la decisión municipal extintiva.

La pervivencia del contrato de arrendamiento entre las partes, en el modo expuesto, supone la disconformidad a Derecho de las actuaciones administrativas impugnadas, su anulabilidad, y su revocación, y hace innecesario el estudio de otros motivos impugnatorios, como los referentes a las posibles vulneraciones por la demandada de las previsiones normativas reguladoras del desahucio administrativo, contenidas en los artículos 58 y siguientes de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, y 120 y siguientes del Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales. Se estima la demanda.

TERCERO.- En lo que a las costas del proceso se refiere el artículo 139.1 LJCA se establece el principio de vencimiento objetivo por lo que se imponen a la demandada. No obstante el mismo precepto permite su limitación y atendiendo a la naturaleza y cuantía del litigio, no apreciando circunstancias excepcionales que aconsejen fijar otro importe, se señala como límite máximo de la condena en costas, la suma de 500 euros. Las costas se imponen a la demandada apoyándonos en la circunstancia acreditada de que era plenamente conocedora de la STS Sala de lo Civil, Sección: 1 (Nº de Recurso: 3362/2015-Nº de Resolución: 34/2019), de 17 de enero del 2029, que siendo anterior a la actuación combatida, resultaba plenamente esclarecedora y de aplicación al caso.

En atención a lo expuesto,

FALLO

Estimo el recurso contencioso-administrativo interpuesto por la procuradora María Jesús Nogueira Fos, en nombre y representación de _____, frente al Concello de Vigo y declaro la disconformidad a Derecho, anulo y revoco los siguientes actos:

- Decreto de la concejal delegada de patrimonio, de 5 de diciembre del 2019, expediente nº 20395/240.
- Resolución de 23 de diciembre del 2019, de la concejal delegada de patrimonio.
- Resolución de 28 de enero del 2020, de la concejal delegada de patrimonio, desestimatoria de la reposición promovida frente a la de 5 de diciembre del 2019, expediente nº 20395/240 y que confirma la obligación de la recurrente

del desalojo y puesta a disposición del local ubicado en el nº 5 de la calle Elduayen, de Vigo.

Con imposición de costas, con el límite expuesto.

Notifíquesele esta sentencia a las partes del proceso, con la indicación de que contra ella cabe interponer recurso de apelación, en el plazo de 15 días ante este mismo Juzgado, para su posterior remisión al Tribunal Superior de Justicia de Galicia

Así por esta mi sentencia, de la que se llevará testimonio a los autos de su razón, quedando la original en el libro de sentencias, lo pronuncio, mando y firmo