

BASE DE DATOS DE Norma DEF.-**TRIBUNAL SUPREMO**

Sentencia 751/2020, de 10 de septiembre de 2020

Sala de lo Social

Rec. n.º 1037/2018

SUMARIO:

Despido. Arrendamiento de industria a cuya finalización el arrendador recupera el negocio que continúa parcialmente. *Actividad arrendada concerniente a una entidad económica que, sin constituir la actividad medular de la arrendadora, mantiene su identidad, entendida esta como un conjunto de medios organizados para desarrollar una actividad económica, incluso aunque se considerara accesorio. Hotel que arrienda el circuito termal, los vestuarios y 3 cabinas de masajes e hidromasajes para que la arrendataria pudiera explotar un centro de salud y belleza.* La finalización de un contrato de arrendamiento de empresa o negocio determina que se produzca un cambio de titularidad y la oportuna aplicación del artículo 44 del ET. La subrogación en la posición empresarial por parte de la propiedad del negocio o industria arrendada viene determinada por el hecho de que el arrendador recupera lo arrendado a la finalización del término estipulado en el contrato y como tal propietario podrá asumir el negocio directamente, de manera total o parcial; cederlo, a través de un nuevo contrato de arrendamiento a un tercero; o, en definitiva, poner fin a la explotación del negocio. En cualquier caso, de inmediato y con independencia de lo que suceda después, por mor del artículo 44 del ET se habrá subrogado en la posición de empresario y deberá responder de las obligaciones que de tal posición se deriven. En el presente caso, resulta evidente que el arrendador, hoy recurrente, recuperó lo que constituía el objeto del contrato de arrendamiento en los términos ya indicados, convirtiéndose de esa manera en empresario de los trabajadores afectos al negocio arrendado, y ello con independencia de que con posterioridad la dirección del hotel decidiese explotar únicamente una parte de lo anteriormente arrendado. Para entender producido el cambio de titularidad o la transmisión de empresas a que se refiere el art. 44 del ET la empresa principal cedió a otra en arrendamiento los locales y la explotación de los tratamientos de belleza y masajes, incluido el circuito termal, lo que implica que resulta claro que lo cedido fue una unidad productiva autónoma, es decir, una empresa, sin que sea obstáculo que el título sea un contrato de arrendamiento, pues para ser empresario no es necesario ser propietario de los bienes fundamentales de la empresa, sino poseer la titularidad del negocio, y no cabe duda que en el caso de autos la cesión de los servicios antes relacionados son un negocio cuya titularidad se cede. Como se dice en la Directiva 98/50 y de conformidad con lo ordenado en el art. 44 del ET, lo cedido fue una entidad económica con propia identidad, como conjunto de medios organizados.

PRECEPTOS:

RDLeg 2/2015 (TRET), art. 44.

PONENTE:

Don Ángel Antonio Blasco Pellicer.

Magistrados:

Don MARIA LUISA SEGOVIANO ASTABURUAGA
Don MARIA LOURDES ARASTEY SAHUN
Don ANGEL ANTONIO BLASCO PELLICER
Don MARIA LUZ GARCIA PAREDES
Don RICARDO BODAS MARTIN

UNIFICACIÓN DOCTRINA núm.: 1037/2018

Ponente: Excmo. Sr. D. Ángel Blasco Pellicer

Letrado de la Administración de Justicia: Ilmo. Sr. D. Santiago Rivera Jiménez

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Social

Sentencia núm. 751/2020

Excmos. Sres. y Excmas. Sras.

D^a. María Luisa Segoviano Astaburuaga

D^a. María Lourdes Arastey Sahún

D. Ángel Blasco Pellicer

D^a. María Luz García Paredes

D. Ricardo Bodas Martín

En Madrid, a 10 de septiembre de 2020.

Esta Sala ha visto el recurso de casación para la unificación de doctrina interpuesto por Conteros Sevilla SL, representado y asistido por el letrado D. Juan María Delgado Salazar, contra la sentencia dictada el 14 de diciembre de 2017, por la Sala de lo Social del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, sede de Sevilla, en el recurso de suplicación núm. 3767/2016, que resolvió el formulado contra la sentencia del Juzgado de lo Social núm. 9 de Sevilla, de fecha 16 de marzo de 2016, recaída en autos núm. 42/15, seguidos a instancia de D^a. Fermina, Da. Gracia y Da Irene, frente a Activa Spa & Hotel, SL y Conteros Sevilla, SL, sobre Despido.

Han comparecido en concepto de parte recurrida, D^a. Fermina, Da. Gracia y Da Irene, representadas y asistidas por el letrado D. Enrique Cabral González-Sicilia; y Activa Spa & Hotel, SL, representado y asistido por el letrado D. Fernando Martín Mora.

Ha sido ponente el Excmo. Sr. D. Ángel Blasco Pellicer.

ANTECEDENTES DE HECHO**Primero.**

Con fecha 16 de marzo de 2016 el Juzgado de lo Social nº 9 de Sevilla dictó sentencia, en la que se declararon probados los siguientes hechos:

"1º) Las actoras Fermina, Gracia y Irene, mayores de edad y con DNI respectivo número NUM000, NUM001 y NUM002, venían prestando sus servicios retribuidos para la demandada ACTIVA SPA & HOTEL SL desde el 19/4/2010, 1/12/2013 y 17/5/2010 respectivamente y con categoría profesional de esteticista, en el centro de trabajo sito en el Hotel EME Sevilla, perteneciente a la empresa CONTEROS SEVILLA S.L., en virtud de contratos temporales convertidos en indefinidos en las fechas respectivas de 18/1/2011, 14/8/2014 y 16/5/2012, realizando la primera una jornada laboral a tiempo completo con un salario a efectos de despido de 30,88 € al día, la segunda una jornada a tiempo parcial de 24 horas a la semana con un salario a efectos de despido de 18,53 €

al día, y la tercera una jornada parcial de 36 horas a la semana con un salario a efectos de despido de 31,98 euros al día, resultando de aplicación el Convenio Colectivo Estatal de Instalaciones Deportivas y Gimnasios.

salud y belleza, haciéndose constar en su cláusula primera que si bien el circuito termal no es objeto del arrendamiento, se permitiría su uso a los clientes del centro de salud y belleza, siempre que ello no ocasione incomodidad a los clientes del hotel (folios 317 a 320 de las actuaciones).

Finalmente, en fecha de 13/3/14 se suscribió entre las mismas partes un anexo al citado contrato por el cual se estipuló que el hotel, previa comunicación al arrendatario y siempre que no perturben el normal funcionamiento del negocio, podrá disponer de las instalaciones fuera del horario comercial establecido para ofrecer este servicio de forma restringida en exclusiva a sus clientes VIPS (folios 513 y siguiente).

No obstante, el circuito termal era explotado directamente por la empresa ACTIVA SPA & HOTEL SL.

3º) Con fecha 16.09.2014 la demandada CONTEROS SEVILLA, S.L. remitió a ACTIVA SPA & HOTEL, S.L. por burofax, que lo recibió al día siguiente, un escrito mediante el que le comunicaba su decisión de no renovar el contrato de arrendamiento de industria suscrito entre ambas llegado su vencimiento el 11.12.2014 (folio 506).

4º) Mediante burofax remitido el 04.11.2014 (folio 509) la empresa ACTIVA SPA & HOTEL S.L requirió a CONTEROS SEVILLA, S.L. para que en plazo de diez días le comunicase si iban a cesar en la actividad o a continuarla de forma directa o a conceder la explotación a un tercero, en cuyo caso solicitaba les facilitase los datos de la nueva contrata al objeto de trasladarle la documentación pertinente a efectos de subrogación del personal.

5º) Mediante burofax remitido el 20.11.2014 por CONTEROS SEVILLA

S.L. (folio 514) dicha empresa informó a ACTIVA SPA & HOTEL S.L que procedería al "cese de la actividad".

6º) Mediante burofax remitido el 25.11.2014 por ACTIVA SPA &

HOTEL S.L (folio 516 y siguiente) dicha empresa comunicó a CONTEROS SEVILLA, S.L. los datos de identidad y laborales de las diez trabajadoras que prestaban servicios en el centro de salud y belleza que hasta ese momento explotaba en el EME Catedral Hotel, y le acompañaba la documentación al respecto que en dicho escrito se relaciona, a los efectos de que procediera a la subrogación.

7º) Mediante burofax remitido el 27.11.2014 por CONTEROS

SEVILLA, S.L (folio 328) dicha empresa comunicó a ACTIVA SPA & HOTEL S.L que rechazaba íntegramente el contenido de la comunicación remitida por la misma el día 25.11.2014 y reiteraba su intención de cesar en la actividad.

8º) Con fecha de 25.11.2014 la demandada ACTIVA SPA & HOTEL S.L notificó a las actoras la extinción de sus contratos con efectos del 12.12.2014, con motivo de la rescisión del contrato de arrendamiento de industria que aquélla tenía concertado con la demandada CONTEROS SEVILLA S.L para la explotación del centro de trabajo donde laboraban, e indicándoles que a partir de dicha fecha deberían pasar subrogadas a esta última empresa (documento acompañado con las demandas).

9º) Con fecha 10.12.2014 las demandantes y otras compañeras de trabajo remitieron burofax a CONTEROS SEVILLA, S.L. requiriéndole para que les indicara si iban a continuar trabajando en dicho centro con las mismas condiciones que antes, contestándoles el 12.12.2014 dicha empresa por burofax que una vez terminado el contrato de arrendamiento con ACTIVA SPA & HOTEL S.L procedería al cese de la actividad, rechazando por ello que existiera obligación de subrogarse (folio 721).

10º) A partir del 12.12.2014 la empresa CONTEROS SEVILLA, S.L. recuperó la posesión y uso de las instalaciones que, dentro del EME Catedral Hotel, había tenido cedidas a ACTIVA SPA & HOTEL, S.L., proporcionando a sus clientes un servicio denominado "Centro Termal y Bienestar", dotado de circuito termal (spa) -compuesto de piscina climatizada con cascada cervical y chorros laterales, ducha de inicio, relajante hammam y fuente de hielo-, y de "zona de relax"

11º) Las demandantes no son ni han sido representante legal de los trabajadores durante el año anterior al despido.

12º) Las actoras presentaron papeletas de conciliación ante el CMAC, cuyos actos se celebraron con resultado de "sin avenencia".

En dicha sentencia aparece la siguiente parte dispositiva:

"Que estimando la demanda interpuesta por Fermina, Gracia y Irene contra ACTIVA SPA & HOTEL SL y CONTEROS SEVILLA SL, en reclamación por DESPIDO, debo declarar y declaro el mismo IMPROCEDENTE, condenando a la empresa demandada CONTEROS SEVILLA SL a estar y pasar por esta declaración así como, a su elección, que deberá verificar en un plazo de cinco días desde la notificación de esta sentencia, bien a readmitir a las actoras en sus puestos de trabajo con las mismas condiciones que tenían antes del despido, bien a que indemnice a Fermina en la cantidad de 5.434,88 e, a Gracia en la cantidad de 662,45 € y a Irene en la cantidad de 5.508,56 e, más para el caso de que opte por la readmisión a que les abone los salarios dejados de percibir desde el día del despido (12/12/2014) hasta la notificación de esta sentencia; decretándose asimismo la libre absolución de ACTIVA SPA & HOTEL SL".

Segundo.

La citada sentencia fue recurrida en suplicación por Conteros Sevilla SL, ante la Sala de lo Social del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, sede de Sevilla, la cual dictó sentencia en fecha 14 de diciembre de 2017, en la que consta el siguiente fallo:

"Con desestimación del recurso de suplicación interpuesto por la codemandada Conteros Sevilla, S.L., contra la sentencia dictada en los autos no 42/15 por el Juzgado de lo Social número nueve de los de Sevilla, en virtud de demanda formulada por D^a Fermina, D^a Gracia y D^a Irene, contra Activa Spa & Hotel S.L. y Conteros Sevilla, S.L., debemos confirmar y confirmamos la sentencia recurrida".

Tercero.

Por la representación de Conteros Sevilla SL se formalizó el presente recurso de casación para la unificación de doctrina ante la misma Sala de suplicación, alegando la contradicción existente entre la sentencia recurrida y la dictada por la Sala de lo Social del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, sede de Sevilla, en fecha 1 de diciembre de 2016.

Cuarto.

Por providencia de esta Sala se procedió a admitir a trámite el presente recurso de casación para la unificación de doctrina, y por diligencia de ordenación se dio traslado del mismo a la parte recurrida para que formalizara su impugnación en el plazo de quince días.

Por el letrado D. Enrique Cabral González-Sicilia, en representación D^a. Fermina, Da. Gracia y Da Irene; y por el letrado D. Fernando Martín Mora, en representación de Activa Spa & Hotel, SL, se presentaron sendos escritos de impugnación, y por el Ministerio Fiscal se emitió informe en el sentido de considerar la procedencia del recurso y se case y anule la sentencia recurrida.

Quinto.

Instruido el Excmo. Sr. Magistrado Ponente, se declararon conclusos los autos, señalándose para votación y fallo el día 9 de septiembre de 2020, en cuya fecha tuvo lugar.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero.

1.- La cuestión a dilucidar en el presente recurso de casación para la unificación de la doctrina consiste en determinar si en el supuesto examinado ha existido o no un arrendamiento de industria y, consecuentemente, si se ha producido una sucesión empresarial respecto de los trabajadores de la arrendataria.

2.- La entidad condenada en instancia y en suplicación, Conteros Sevilla, SL, recurre en casación unificadora la sentencia de la sala de lo social del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía -sede de Sevilla- de

14 de diciembre de 2017, R. 3767/17, que había desestimado su recurso contra la sentencia de instancia que la había condenado por el despido improcedente de las trabajadoras demandantes con absolución de Activa Spa & Hotel, SL. Dichas trabajadoras habían venido prestando servicios para Activa, con categoría de esteticistas en el centro de trabajo sito en el Hotel EME Sevilla (que primero fue propiedad de la empresa Progayma, SLU y, posteriormente, de la recurrente Conteros).

Constituyes hechos relevantes que se destacan de los contenidos en el anterior apartado de esta resolución los siguientes: Progayma y Activa suscribieron con fecha 17 de diciembre de 2007 un acuerdo de intenciones para la gestión y explotación de la zona de spa ubicada en el referido hotel. Posteriormente, con fecha 12 de diciembre de 2012, las empresas Conteros y Activa suscribieron contrato de arrendamiento de industria o negocio, en el que la primera como propietaria del Hotel Eme, cedió la gestión y explotación de la zona de Spa, situada en dicho hotel, a la segunda. El 16 de septiembre de 2014 Conteros remitió buró-fax a Activa en el que comunicaba su decisión de no renovar el contrato de arrendamiento de industria suscrito llegado su vencimiento el 11 de diciembre de 2014. Activa notificó a las demandantes la extinción de sus contratos con efectos del 12 de diciembre de 2014 con motivo de la rescisión del contrato de arrendamiento de industria para la explotación del centro donde trabajaban e indicándoles que a partir de dicha fecha deberían ser subrogadas por Conteros. Dicha mercantil manifestó a las trabajadoras y a otras compañeras que una vez terminado el contrato de arrendamiento con Activa procedería al cese de las actividades, rechazando que existiera obligación de subrogarse. A partir del 12 de diciembre de 2014 Conteros recuperó la posesión y uso de las instalaciones que dentro del Hotel EME había tenido cedidas a Activa. Desde entonces bajo el reclamo "Centro termal y bienestar" no sólo siguió proporcionando a sus clientes el servicio de circuito termal (Spa), sino también la posibilidad de utilizar la denominada "zona de relax", que publicitó mediante fotografías donde se observaban unas camillas de masajes.

3.- La Sala de Sevilla razona que estamos ante un arrendamiento de industria al acreditarse que no se cedió el mero espacio físico donde llevar a cabo la explotación de un negocio, sino que se cedió también el conjunto de medios materiales organizados y necesarios para la explotación y al término del arrendamiento, todo ello, como unidad productiva, ha revertido a la propietaria, pasando ella a explotar el negocio directamente, por lo que se ha producido un cambio en la titularidad con sucesión de empresa y a su vez la subrogación del arrendador en la posición del arrendatario respecto de las trabajadoras de éste, las demandantes, de cuyo despido ha de responder.

Segundo.

1.- A fin de acreditar el necesario requisito de la contradicción, la recurrente invoca como sentencia de contraste la dictada por la misma Sala sevillana el 1 de diciembre de 2016, R. 247/16, que resuelve un supuesto idéntico al examinado en la sentencia recurrida en sentido diferente. En efecto, consta que la actora había venido prestando servicios para Activa Spa Hotel, S.L en el centro de trabajo sito en el Hotel Eme Catedral, desde el 24 de diciembre de 2009, siendo su categoría la de Coordinadora. La empresa Progayma SA. y Activa Spa Hotel, S.L suscribieron con fecha 17 de diciembre de 2007 contrato de arrendamiento de industria, por el que la primera como propietaria del Hotel Eme, que se encontraba en fase de finalización de obra, cedió la gestión y explotación de la zona de Spa, situada en dicho hotel, a la segunda. Con posterioridad fecha 12 de diciembre de 2012, la empresa Conteros Sevilla y Activa Spa Hotel, S.L, suscribieron contrato de arrendamiento de industria o negocio, en el que la primera como propietaria del Hotel Eme, cede la gestión y explotación de la zona de Spa, situada en dicho hotel, a Activa. Con fecha 16 de septiembre de 2014, Conteros comunicó a Activa su voluntad de no proceder a la renovación del contrato de arrendamiento de industria suscrito, con efectos a partir del 14 de diciembre de 2014. Con fecha 5 de diciembre de 2014, Activa notificó a la actora su cese como trabajadora de la entidad, pasando a entender referido su contrato de trabajo con Conteros, como titular del Hotel, que recuperó la industria arrendada. Desde enero de 2015 la empresa Conteros explota el circuito termal del hotel.

2.- La Sala de suplicación, confirma la sentencia de instancia y declara la improcedencia del despido, con condena exclusiva de Activa rechazando la existencia de sucesión empresarial y, por tanto, niega la responsabilidad de Conteros Sevilla en la subrogación y en el despido. Se valora que cuando se suscribió el contrato inicial de arrendamiento, las obras del Hotel aún no estaban finalizadas y no existía un negocio en explotación, sino unas instalaciones (Zona Spa, compuesta por recepción, vestuarios, duchas de tratamiento,

generador de hielo) que se cedieron para explotar dicho negocio por Activa Spa Hotel, S.L. En el contrato de 12 de diciembre de 2012 se hizo referencia a la existencia en el hotel de un departamento dedicado a salud y belleza, que se compone de tres cabinas destinadas a servicios de masaje e hidromasaje, junto al cual se encontraba la recepción, circuito termal, así como los vestuarios, elementos todos ellos cuyo uso fue compartido con el propio establecimiento hotelero.

3.- Considera la Sala, al igual que el Ministerio Fiscal, que concurre la contradicción en los términos exigidos en el artículo 219 LRJS al producirse una identidad sustancial de hechos y unas mismas pretensiones y fundamentos con pronunciamientos diferentes. En efecto, los hechos son sustancialmente iguales, dado que se trata de los mismos contratos de arrendamiento entre las mismas empresas y la finalización del último, a instancias de la entidad arrendadora, da lugar al despido de las actoras de los respectivos pleitos en iguales condiciones; habiendo resuelto las sentencias en sentido contrario sobre la aplicación del artículo 44 ET.

Los impugnantes del recurso, las actoras y la entidad Activa Spa Hotel, S.L sostienen que no concurre la contradicción sobre la base de que las sentencias comparadas incorporan detalles en la relación de hechos probados, no enteramente coincidentes. Sin embargo, siendo ello así, hay que recordar que la ley no exige una identidad absoluta de relaciones fácticas (lo que resultaría imposible de facto), sino que exige una identidad sustancial de los hechos comparados que, en este caso, está sobradamente acreditada ya que ambas sentencias incorporan lo fundamental de los sucesivos contratos de arrendamiento, de la finalización del último a instancias del arrendador, así como de la divergencia entre las empresas respecto a la naturaleza del contrato de arrendamiento y a las consecuencias respecto de las actoras que han perdido su trabajo. Consecuentemente, al haber pronunciamientos radicalmente distintos, concurre la contradicción en los términos exigidos por la ley, lo que obliga a la Sala a resolver.

Tercero.

1.- La entidad recurrente -Conteros- denuncia, en el único motivo del recurso, infracción del artículo 44 ET. Para fundamentar la denunciada infracción, la recurrente entiende, en primer lugar, que los sucesivos contratos de arrendamiento de industria suscritos por las partes eran, en realidad, arrendamientos de locales para negocio, lo que de por sí excluiría cualquier atisbo de sucesión empresarial. En segundo lugar, aun prescindiendo de lo anterior, sostiene la recurrente que al no haber tenido lugar el mantenimiento de la industria o negocio supuestamente arrendado no podría existir sucesión empresarial, que requeriría, en todo caso, el mantenimiento de la actividad o, al menos serios indicios de una intencionalidad de mantenimiento en un momento posterior. Añadiendo, además, que aun cuando se entendiera que se da una sucesión en la actividad, no existiría la sucesión del artículo 44 ET por cuanto que, con la resolución del contrato de arrendamiento, no se ha revertido la organización productiva que constituye la actividad económica de la arrendataria Activa.

2.- El planteamiento del recurso lleva a que la Sala tenga que analizar la verdadera naturaleza de los contratos de arrendamiento suscritos entre las empresas codemandadas, especialmente el fechado en 12 de diciembre de 2012 ya que, como hemos afirmado en otras ocasiones y ha enfatizado la doctrina, el arrendamiento de empresa, industria o negocio, opera como un instrumento pluridireccional de cambio en la titularidad de la empresa ya que vincula tanto al arrendador como al arrendatario y, al término del contrato, a quien resulte continuador de la actividad arrendada, bien sea el propio arrendador, bien sea un segundo arrendatario (SSTS 12 diciembre 2002, Rjud. 764/2002 y de 1 de marzo de 2004, Rjud. 4686/2002).

Para distinguir un contrato de arrendamiento de local de negocio de uno de industria, negocio o empresa, la Sala Civil de este Tribunal (entre otras, STS de 18 de marzo de 2009, Rec. 665/2003) ha precisado que "los arriendos de locales para negocio se diferencian de los de industria en que, respecto a los primeros, lo que se cede es el elemento inmobiliario, en cambio, en los segundos, el objeto contractual está determinado por una doble composición integradora; por un lado, el local, como soporte material; y, por otro, el negocio o empresa instalada y que se desarrolla en el mismo, con los elementos necesarios para su explotación, que conforman un todo patrimonial autónomo, sin que sea preciso que el arrendador facilite necesariamente todos los medios para la comercialización de la actividad negocial a desarrollar, que pueden ser ampliados o mejorados con los que aporte el arrendatario, incluso sustituidos, sin que ello afecte a la calificación y naturaleza del contrato como de locación industrial; además, dicho contrato queda extinguido cuando expira el término convencional, como dispone el artículo 1569.1 del Código Civil".

3.- La aplicación de la anterior doctrina al supuesto que estamos examinando revela que los contratos discutidos son, claramente, arrendamientos de industria o negocio. Las razones que avalan tal conclusión son las siguientes: en primer lugar, no consta en el texto de los mismos, ni en la relación de hechos probados de las sentencias comparadas, que la propiedad de los locales cediera éstos en arriendo para que por parte de la mercantil Activa se instalase allí un negocio propio y específico desligado de la propia actividad hotelera de la propiedad arrendadora. Lo que consta es, precisamente lo contrario: que el objeto del contrato suscrito por las empresas demandadas no se limitó exclusivamente a un local que pudiera ser el espacio físico donde se instaló un negocio, sino que se arrendó, tal como consta en los hechos probados, el circuito termal, los vestuarios y tres cabinas de masajes e hidromasajes para que la arrendataria pudiera explotar un centro de salud y belleza. En segundo lugar, constan también expresamente, dos circunstancias relevantes en orden a la calificación del contrato: por un lado, que, aunque el circuito termal no era objeto del arrendamiento, se permitía su uso por los clientes del centro de salud y belleza; y, por otro lado, que el hotel arrendador, podría disponer de las instalaciones arrendadas fuera del horario comercial para ofrecer el servicio a los clientes VIPS.

Es de ver que las partes en el contrato inicial, en el posterior y en sus anexos para referirse al contrato de arrendamiento o a su objeto siempre hacen referencia a arrendamiento de industria, a utilización de instalaciones, al uso del circuito termal y, nunca, al local arrendado. Hay que tener en cuenta, por tanto, que para atender a la interpretación de los contratos hay que utilizar, la interpretación literal, atendiendo al sentido literal de sus cláusulas, salvo que sean contrarias a la intención evidente de las partes (art. 1281 CC); la interpretación sistemática, atribuyendo a las cláusulas dudosas el sentido que resulte del conjunto de todas (art. 1285 CC); la interpretación histórica, atendiendo a los actos de los partes negociadoras (art. 1282 CC) y a la interpretación finalista, atendiendo a la intención de las partes (arts. 1281 y 1283 CC). Resulta claro, en consecuencia, que las partes siempre consideraron y siempre pactaron el arrendamiento de un negocio o industria y a ello se atuvieron, incluso en el momento de su finalización.

Cuarto.

1.- En este caso, la actividad arrendada concierne a una entidad económica que, sin constituir, en principio, la actividad medular de la arrendadora, mantiene su identidad, entendida ésta como un conjunto de medios organizados para desarrollar una actividad económica, incluso aunque se considerara accesoria (es decir, no esencial) en este caso en relación a la propia y principal de la arrendadora que, según se vio, consiste en la actividad hotelera, siendo lo transmitido como se ha dicho una actividad accesoria conformada por lo que constituía el objeto del arrendamiento concluido; esto es, la prestación de los tratamientos de belleza y masajes, incluido el circuito termal.

La finalización de un contrato de arrendamiento de empresa o negocio determina que, a su finalización, se produzca un cambio de titularidad y la oportuna aplicación del artículo 44 ET. La subrogación en la posición empresarial por parte de la propiedad del negocio o industria arrendado viene determinada por el hecho de que el arrendador recupera lo arrendado a la finalización del término estipulado en el contrato y como tal propietario podrá asumir el negocio directamente, de manera total o parcial; cederlo, a través de un nuevo contrato de arrendamiento a un tercero; o, en definitiva, poner fin a la explotación del negocio. En cualquier caso, de inmediato y con independencia de lo que suceda después, por mor del artículo 44 ET se habrá subrogado en la posición de empresario y deberá responder de las obligaciones que de tal posición se deriven.

2.- En el presente caso, resulta evidente que el arrendador, hoy recurrente, recuperó lo que constituía el objeto del contrato de arrendamiento en los términos ya indicados, convirtiéndose de esa manera en empresario de los trabajadores afectos al negocio arrendado; y, ello con independencia, de que con posterioridad la dirección del hotel decidiese explotar únicamente una parte de lo anteriormente arrendado.

Por ello, hay que concluir que la buena doctrina se encuentra en la sentencia recurrida, pues para entender producido el cambio de titularidad o la transmisión de empresas a que se refiere el art. 44 ET la empresa principal cedió a otra en arrendamiento los locales y la explotación de los tratamientos de belleza y masajes, incluido el circuito termal, lo que implica que resulta claro que lo cedido fue una unidad productiva autónoma, es decir, de una empresa, sin que sea obstáculo que el título sea un contrato de arrendamiento, pues para ser empresario no es necesario ser propietario de los bienes fundamentales de la empresa, sino poseer la titularidad del negocio, y no cabe duda que en el caso de autos la cesión de los servicios antes relacionados son un negocio cuya titularidad se cede; como se dice en la Directiva 98/50 y de conformidad con lo ordenado en el art. 44 del ET,

lo cedido fue una entidad económica con propia identidad, como conjunto de medios organizados (STS de 12 de diciembre de 2007, Rcd. 3994/2006).

Quinto.

Conforme a lo razonado, oído al Ministerio Fiscal, procede la desestimación del recurso y la consiguiente confirmación de la sentencia recurrida; ordenando la pérdida de consignaciones y depósitos efectuados para recurrir y condenando en costas a la recurrente en la cuantía de 1500 euros por cada uno de los dos impugnantes de conformidad con el artículo 235 LRJS.

FALLO

Por todo lo expuesto, en nombre del Rey y por la autoridad que le confiere la Constitución, esta Sala ha decidido:

- 1.- Desestimar el recurso de casación para la unificación de doctrina interpuesto por Conteros Sevilla SL, representado y asistido por el letrado D. Juan María Delgado Salazar.
- 2.- Confirmar la sentencia dictada el 14 de diciembre de 2017, por la Sala de lo Social del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, sede de Sevilla, en el recurso de suplicación núm. 3767/2016, que resolvió el formulado contra la sentencia del Juzgado de lo Social núm. 9 de Sevilla, de fecha 16 de marzo de 2016, recaída en autos núm. 42/15, seguidos a instancia de D^a. Fermina, Da. Gracia y Da Irene, frente a Activa Spa & Hotel, SL y Conteros Sevilla, SL, sobre Despido.
- 3.- Ordenar la pérdida de consignaciones y depósitos efectuados para recurrir a los que se les dará el destino legal.
- 4.- Condenar en costas a la entidad recurrente en la cuantía de 1.500 euros por cada uno de los escritos de impugnación del recurso.

Notifíquese esta resolución a las partes e insértese en la colección legislativa.

Así se acuerda y firma.

El contenido de la presente resolución respeta fielmente el suministrado de forma oficial por el Centro de Documentación Judicial (CENDOJ). La Editorial CEF, respetando lo anterior, introduce sus propios marcadores, traza vínculos a otros documentos y hace agregaciones análogas percibiéndose con claridad que estos elementos no forman parte de la información original remitida por el CENDOJ.