

¿Qué es la diferencia entre las llamadas personas físicas y las llamadas personas jurídicas? Yo en esto iba a decir algo. Yo quisiera preguntarles a los profesores de derecho civil qué tratamiento se les da a estas uniones sin personalidad. Bueno, hablemos de porcelanos. Porcelanos no es una sociedad, es una agregación colectiva de personas que en puro derecho civil probablemente, y desde luego mercantil, no tienen el derecho a la vida. Porcelanos no es una sociedad, es una agregación colectiva de personas que en puro derecho civil probablemente, y desde luego mercantil,

carácter de personas jurídicas y sin embargo son unas personas una multitud de personas físicas que yo quisiera saber si ahora habrán de tener el tratamiento a efectos de la ley de personas jurídicas yo creo que sí porque no se les puede considerar como personas físicas y seguimos hablando en materia de en el régimen transitorio de locales de locales de negocios y si estamos hablando de comunidades de bienes de comunidades y estas comunidades de bienes que las hay en España y algunas de ellas importantísimas y con herederos por ejemplo podemos intervenir a mí como por utilizar una frase hecha lo que me pediría al cuerpo sería efectivamente darles el tratamiento de personas jurídicas pero claro personas jurídicas la que tiene personalidad jurídica y acudiendo a la vieja definición desde castro de las personas jurídicas son aquellas colectivas

A las que el ordenamiento jurídico les confiere la personalidad jurídica. Y, claro, el ordenamiento jurídico a una comunidad de bienes, por muy importantes económicamente que sean esos bienes, no le confiere personalidad jurídica. Encontraríamos ahí un nuevo escollo interpretativo. Sí, lo que sucede es, viendo la división, he visto que el profesor Llamas hace ver que hay veces que personas jurídicas han acudido a ello por razones que no las separan o no las hacen diferir mucho de la persona física. Pero eso es culpa del sistema anterior. Esos que no quisieron morir y acudieron al sistema de la persona jurídica porque no habría transmisiones. No habría subrogaciones, no habría muertes y sería eterno el contrato. Y ahora resulta que viene la ley y esto es el tío Paco con la rebaja. Entonces dice, mira usted, la subrogación es... y entonces crea la situación.

en donde ahora se devuelve a las personas físicas lo que antes se les sustrajo. Y se sustrae a esas personas jurídicas que acaso no tuvieron más necesidad que la fiscal o la de la permanencia para crearse. De aquellos polvos vienen estos lodos. Yo creo que el designio legislativo tiene fundamento y es explicable. Es decir, se puede compartir o no se puede compartir, pero que es explicable que desde luego atendiendo al tejido empresarial se considere, porque además realmente es así, que normalmente la empresa individual sin responsabilidad limitada, por cierto, es decir, el empresario individual hay que recordarlo, responde con su propio patrimonio, no puede desgajar, no puede hacer masas patrimoniales, ¿verdad? Pues resulte beneficiado en la situación de derecho transitorio de tal manera que hasta su jubilación... ...o fallecimiento, pues puede entenderse que se proyecta...

Se quita el viejo contrato de arrendamiento local de negocio, que incluso cabe una subrogación en favor del cónyuge, y hasta el año 2015, si no recuerdo mal, pues una subrogación en favor de un hijo que continúe la actividad. Mientras que por el contrario, para las personas jurídicas, pues bueno, pues las pautas básicas de la ley son que de acuerdo con la cuota del impuesto a actividades económicas se extinguen en un plazo que va de los 5 a los 20 años. Puede resultar criticable, yo creo que en ley de grandes números,

si coincidiendo, puede tener su fundamento, ¿verdad? Sí, pues también tampoco el plazo de extinciones cortos, son 15, 20 años, 10, 15, 20 años, si se permite la actualización desde el primer momento en que se notifique el premio con 5 años más, o sea que en cierta forma lo importante de la ley es eso, que la situación es esa, es que todos hemos visto que eran...

desajustadas, que eran injustas, pues las va libando y las va permitiendo que con el tiempo y de forma traumática pues se vayan eliminando, volviendo de nuevo, que es lo principal, a la autonomía de la voluntad. Porque en los nuevos contratos de arrendamiento local en el negocio, lo primero es la libertad de los pactos. O sea, que el derecho o la jerarquía de la norma es, primero, la voluntad de las partes, segundo, el título tercero y cuarto, el código civil. Eso es para mí importantísimo, sobre todo en elementos como los de uso distinto de vivienda, donde está la producción basada en ello, que necesita que también el arrendatario que alquila tiene que producir para poder pagar esa renta y continuar. Si yo querría interrumpir, quizás si me lo permite la moderadora, el doctor Lasarte ha hecho una referencia

a la jubilación y al fallecimiento, y creo que eso es lo menos técnicamente tratado por el proyecto, que va a crear unos problemas de interpretación enormes, y que desde luego yo discrepo de una tesis que ha salido al uso, en donde dice que cuando un jubilado tiene un local de negocio, al venir esta ley se queda sin ese local. Y yo me niego a dar esa interpretación. Me alegro mucho de compartir la interpretación con dos submarinos. Me niego a dar esa interpretación, y si me permiten diré que esto está referido en la transitoria tercera, extinción y subrogación, en la que después de decir que el régimen que se aplicará a esos arrendamientos de locales de negocio será el mismo, con las modificaciones siguientes, entiendo que esas modificaciones serán de futuro, después habla de la extinción y subrogación. Y al hablar de la extinción y subrogación dice que a la fecha de entrada en vigor quedarán extinguidos los contratos de acuerdo con la ley que dicen los artículos. Y aquí está el artículo siguiente.

Estos artículos siguientes creo que son de futuro, no de pasado. Y que cuando hablan de que darán extinguidos se refiere al futuro, no a la imperatividad de la norma. Después de decir eso dice que se extinguirán por jubilación o fallecimiento. El tema de los jubilados es sangriento. Porque parece, parece que hay una interpretación que empieza a florecer por ahí, que es que los jubilados no tienen derecho a poner una tienda en arrendamiento. Si no me dejan a mi jubilado poner una tienda de libros, pues a lo mejor no sé cómo sacaré adelante a mis hijos o nietos. Entonces me niego a decir que el jubilado no puede trabajar en una empresa de economía tan simple como es la tienda o el establecimiento de negocio. Que no me lo impide la constitución, que el derecho al trabajo no se jubila. Lo que se jubilan es los trabajadores con los que se jubilan. Las leyes laborales para cobrar sus pensiones. O los funcionarios.

Los ciudadanos tienen derecho a trabajar hasta que mueren. Y además, eso es la preocupación de los legisladores, de ocupar a los jubilados que no pueden estar inactivos. De manera que esto sería el primer problema. ¿Cómo se resuelve esto? Interpretando, en otras leyes, también a los jubilados se les ha concedido derechos. Por ejemplo, empresario. Yo puedo ser jubilado y empresario, responder con mis bienes presentes y futuros y no dar ni golpe. O en la empresa rústica, a la que pueda acceder incluso a la propiedad, porque me lo deja el Tribunal Supremo y la Ley de Arrendamientos Rústicos, o en cualquier otra de las

no a mi dependiente cuando no tenga cónyuges y tengo descendientes lo tendré, y eso pasará tanto si me muero como si voluntariamente dejo la inactividad en ese negocio no tiene aquí nada que ver la jubilación administrativa yo no sé si eso dará lugar a que los administrativistas algún día me priven de la jubilación entonces seré yo el que opte pero no me privan del derecho a tener en arrendamiento un local esto es lo que yo quería decir y por otra parte la única cuestión que yo estaría dispuesto a admitir es que de los que se han jubilado antes de la ley no dice nada la ley, porque la ley es para el futuro y por consiguiente habrá que decir algo y si no se dice nada y si no se dice nada es la libertad yo me alegro mucho personalmente de escuchar a su señoría a mi buen amigo don Jesús

[illegible]

el cortapisas que ponen al derecho individual de la persona pues nos vemos con una carga y esto de que la jubilación que es finalmente una situación administrativa de la seguridad social que has pagado unas cuotas y que ahora hay un límite de edad eso, ese peso a un cibitán le choca Es que yo creo que jubilación, jubilación lo que tenemos que hacer es ensanchar el concepto de jubilación. Mi padre, abogado, en ejercicio un día se jubiló que quiso decir que cesó de ir al despacho entonces él voluntariamente se jubiló y no tuvo

ninguna merced a cambio porque no estaba inscrito ni siquiera en la mutualidad de la abogacía de manera que su jubilación fue el cese voluntario y alegre en la actividad en la que ha entregado su vida y eso es lo que yo digo que puede pasar con el comerciante, el comerciante que cesa en el ejercicio de sus actividades voluntariamente dice no, yo ya me he jubilado, están los chicos prescinde usted del administrativo no acepto inmisiones

tolerables de unas normas en nuestro campo. Esto sí que lo tenemos que defender. El punto sería si la jubilación, porque estamos viendo una jubilación que viene desde arriba. Trabajo como funcionario, llega una edad y me jubilan. Pero aquí es distinto porque es que yo tengo mi propio trabajo, yo soy el que decido cuándo lo dejo, cuándo lo tomo, lo vendo o no lo vendo. Aquí es distinto. La jubilación debe ser tomada en sentido de voluntaria. Cuando yo quiera dejarlo, lo dejo. Pero si es que yo creo que... Perdón, es que yo me apasiono con el tema porque estoy muy sensibilizado. Si yo creo que el patrimonio, la empresa, la organización de capital y trabajo, ya hasta lo calificamos de bien, de bien sustentible de tráfico jurídico, ¿por qué ha de ser distinto ese bien de tráfico jurídico que es mi empresa y no mi finca o mi casa o mis pisos? Es que puede dejar de ser. Eso es lo que yo pienso. Yo comparto plenamente esa opinión, totalmente.

porque además concuerda perfectamente con el criterio iba a decir jurisprudencial sobre todo es el criterio de las audiencias y también bueno analógicamente en el caso de los arreglamentos rústicos sin embargo yo la duda me asalta en el caso de que ya está jubilado el día 1 de enero del 1995 de ese no dice nada se jubilará mejor dicho fallecerá ya hubiera fallecido no si fallecerá en el futuro no quiero decir el jubilado el 15 de diciembre pues se ha jubilado y está jubilado por lo tanto no entraría contrato de arrendamiento se ha habido subrogación se le aplicará la disposición transitoria tercera si ha habido subrogación con quien haya entrado de acuerdo con la visión ha habido subrogación rato y si no había subrogación y con arreglo a este criterio que estamos manteniendo ha salido ha salido el yo lo que lo que me parece claro a la lectura de la disposición transitoria tercera que primero estamos hablando

Sí, sí, sí. Arrendamiento de local de negocio. Evidentemente estamos ante una situación de un empresario que, en el que ejerce una actividad industrial o empresarial o comercial en un local, en un local que está en un régimen de alquiler, que está utilizando un régimen de alquiler. Bien, en ese supuesto, la jubilación del empresario individual que está como inquilino dentro de un local de negocio, esa jubilación solo puede venir de un sistema administrativo, cierto es, de jubilación voluntaria, porque está en una situación administrativa también de régimen autónomo. Y, consiguientemente, cuando se jubila tiene unas determinadas prestaciones por las cotizaciones anteriores que hubiera efectuado a la seguridad social, régimen de autónomo, etcétera, etcétera. Pero sigue explotando el negocio. Con el carácter siempre, perdón. Pero sigue explotando el negocio. No, no, sigue o no sigue. Con independencia de su institución administrativa. Si es voluntaria la jubilación es que se aparta de la actividad y lo deja en manos de su cónyuge, de sus hijos, de quien quiera. Pertenece a su patrimonio y debe hacerlo a través de los hijos. Ciertamente, pero ya deja de cotizar como empresario, pasa a la situación de jubilado.

recibe una prestación de pensión por parte de la Seguridad Social y deja el negocio, la titularidad de ese local de negocio, queda en manos de sus hijos, de su conyuge, o de quien sea, o de nadie. Porque no tiene descendiente, no tiene a nadie a quien dejarle el negocio y

él se queda en su casa porque enferma o porque fallece. Y se extingue. Y se extingue el negocio. Entonces yo creo que la situación que está contemplando es la situación de extinción de la actividad, de pérdida de la actividad. ¿Por qué ha fallecido el empresario si no tiene nadie, ningún pariente próximo, cónyuge o hijo, descendientes, o alejados que le sucedan en el negocio? Y, consiguientemente, lo lógico es que se extingan los arrendamientos. Salvo, y ahí viene lo que dice precisamente el apartado tercero de esta disposición transitoria tercera, salvo que se subroga, cónyuge, hijos, tal, que continúan en la actividad. Es que además, en el texto refundido, el texto refundido ha pasado lo mismo. Un empresario, contratante individual de un cuadro, ha dado el arrendamiento.

En caso de que dejara las licencias fiscales y estuviera a nombre de su hijo, en caso de que el hijo figurase allí como autónomo en la seguridad social, en caso de que todos los impuestos, el IVA y todo fuera girado a nombre del hijo, eso era causa resolutoria. Porque la actividad ya no la realizaba él. Había habido una subrogación no notificada, en el caso de que no se notificara, porque en la antigua ley solamente había traspaso. Mientras la extinción no se producía nada más que por la muerte, la cesión siempre era traspaso. Entonces, eso es lo mismo que ocurre ahora. Si yo, empresario, yo, como soy autónomo, decido retirarme y lo pongo todo al nombre de mi hijo, las actividades, el IVA, los impuestos, pues entonces realmente he hecho un... una cesión que no era permitida por la ley. Y ahora dice lo mismo, ahora dice que no es traspaso cuando usted ceda, es lo que dice el precepto de la transitoria, lo que cuando usted se jubile no necesita usted encubrir esa situación. Usted puede, cuando voluntariamente, porque aquí no estamos...

entre una jubilación administrativa de usted mañana no puede trabajar más. Claro, no por 65 años. O 90 años. Tengo 80 años y quiero dejar a mi hijo, digo, me jubilo. Y se lo paso a mi hijo. Y no es traspaso. Que es la innovación de la ley. Porque en realidad antes era lo mismo así, en el texto refundido. No había... A lo que yo entiendo, lo que tenemos que hacer entonces es hacer una interpretación de la palabra jubilación ajena totalmente a las normas administrativas. A los 65 años. A las normas administrativas. A la realidad. No estamos ante un funcionario al que se le fije una respuesta. Claro. Por tanto, con independencia de que haya pasado a percibir unas determinadas pensiones, si sigue al frente del negocio con la sartén por el mango. No, no, no. Es que ahí es donde está el problema. Hasta ahora sí. Hasta ahora se permitía. Hasta ahora se permitía. Y estamos todos de acuerdo, solo que el único que no está de acuerdo es el legislador que dice se extinguirá por... jubilación.

Lo que quiere decir que cuando un señor se jubile, de acuerdo con lo dispuesto, pero que cuando un señor se jubile en el año, y esto lo hace porque quiere ya extinguir el contrato. Es un contrato de arrendamiento antiguo y quiere extinguirlo. Está en una situación de extinción de contratos que a eso se destina la transitoria tercera. Hasta ahora cabía que un señor se jubilara y continuara en activo, llevando la tienda. A partir de ahora, cuando un señor se jubile, estaremos todos de acuerdo, se subroga, pero si no se subroga, se extingue el contrato. Es que lo lógico en un empresario individual es que cuando se jubila, deja de cotizar como autónoma que quiere abandonar la actividad. Si quiere continuar con la actividad, debe seguir cotizando como autónoma y siendo el titular del arrendamiento. Es que antes se producía muchas veces la situación de que se pagaba, cobra como... Claro. Era un frecuente. Bueno, ha parado por las audiencias, porque mantenían esos contratos.

Sin duda, pero cuando el empresario individual se jubila, opta por la jubilación, porque tiene 65, 74, 82, en los años que sean, lo que hace es abandonar la actividad. Yo me jubilo porque abandono la actividad. Si continúo con la actividad, yo tengo que continuar en activo, cotizando, y no pasando a la situación de jubilado, que no tiene edad desde el punto de vista del empresario individual. Me parece que estamos todos de acuerdo. Entonces, el que se jubila después de la entrada en vigor, o se subroga uno de los que tienen derecho a ello, o se extingue el arrendamiento de acuerdo. Así se extinguirá de acuerdo con los párrafos siguientes. El problema está en que se jubiló de antes. Y el problema más gordo está en el que puso el negocio de arrendamiento después de jubilado. Ese no se jubila. Ese cesa en la actividad cuando quiere y transfiere o subroga. Y el problema es que no se jubila a sus sucesores, porque ya la jubilación no afecta a la cuestión. Eso es lo que yo pienso.

que después de jubilado pone una tienda de periódicos o de lo que sea. Eso es insostenible. Tiene todo el derecho a jubilarse y poner después de jubilado 15 tiendas, no una, sino 15 tiendas. Solo que aquí no se está tratando de esto. De lo que se está tratando es de extinguir un contrato antiguo a través de una norma transitoria. Y se dice, antes no sé lo que habría. Da lo mismo. A partir de ahora se dice, si usted se jubila, usted al día siguiente pone una tienda, sí, de acuerdo, pero lo que no hace es seguir con el arrendamiento que usted tenía. O sea, que si no había cotizado nunca y no se jubila y no cobra, ¿ese puede seguir hasta la muerte? Aquí se dice, la jubilación o el fallecimiento. Dice, si este señor se jubila, puede seguir trabajando en otra cosa o en lo mismo, pero desde luego lo que no puede es seguir con el arrendamiento porque lo prohíbe la disposición transitoria tercera. O sea, que lo que tiende es no...

a dar ni a quitar trabajo, no, sino a extinguir un contrato de prórroga forzosa a liquidar los contratos de prórroga forzosa anteriores a 1985, a eso está. Lo que quiere hacer es dar una solución a esos... y si no hubiera querido dar esa solución, la de que con la jubilación se extinga, no lo hubiera dicho. Pero cuando lo ha dicho, lo que quiere el legislador es eso, que lo consiga o no, esto ya... Pero la jubilación... Otra cosa es la situación transitoria derivada de una jubilación previa a la entrada en vigor. Pero eso es otra situación diferente. Eso es diferente. Porque aquí estamos ante la extinción de un contrato de arrendamiento por un hecho nuevo. Que no se produce si un jubilado... El 15 de mayo. El 15 de mayo. El 15 de diciembre de 1994. Montona. Continúa en el arrendamiento. Montona, claro. Con arrendamiento.

de la ley del decreto del texto refundido de prórroga forzosa del 64 y continúa el arrendamiento al 1 de enero de 1995 no hay ningún hecho nuevo y hasta que fallezca no se jubila estaba jubilado por consiguiente ese contrato no se puede extinguir por jubilación no se da el supuesto de hecho de la norma pero no se da el supuesto de hecho de la norma porque no se jubila sino que estaba jubilado fallecerá, claro que fallecerá como todo el mundo y entonces si esa es su voluntad en el momento del fallecimiento será cuando se estén encontrando si él voluntariamente no ha extinguido a mi perdonen, me cabe una duda hasta ahora estamos interpretando la jubilación, interpreto yo como cese de actividad o no unos dicen que si entonces yo planteo la cuestión que por otra parte tampoco tiene por qué ser tan infrecuente es decir gente que tiene su medio de vida en un empleo normal con cotización a seguridad social y que al mismo tiempo pues tiene

el potencial suficiente como para alquilar un local que lo explota a través de otros porque no tiene por qué sus hijos o un empleado, pero él es el titular y siendo un empresario individual porque no tiene que ver nada el que tenga empleados para ser persona jurídica o persona física ¿a ese señor qué le ocurriría? llega, se jubila como su empleado del ministerio o como empleado de cualquier empresa ¿y qué ocurriría con ese local? pues continúa entonces volvemos a interpretar ¿cesa de actividad? o jubilación administrativa yo creo que también la acción

muerte eso es lo que dice claro y además de acuerdo con lo dispuesto a los apartados 3 y 4 y los apartados 3 y 4 es que después de muerto de jubilado si tengo mujer se controla la mujer si tengo hijos los hijos estoy aquí entonces y entonces ya está la solución lo que yo quiero decir es que los que están juzgados ya hay que darles una oportunidad de subrogarse claro o pensar que no se extingue nunca hasta que ellos se mueran lo que yo no quiero es que se aplique peor trato a los que ya estaban juzgados el día 30 de diciembre la otra situación que ha planteado es la otra situación que ha planteado de una compatibilidad entre los trabajos una pues en una empresa de calzado y otra que por dar de porque el trabajador del turno de mañana y por la tarde tiene un kiosco de prensa en la empresa privada los dos es decir el trabajo en la empresa privada no fuera de incompatibilidades en el sector público el empresario del sector público es el empresario del sector público es el empresario del que lo tiene contratado por la mañana

Tiene el turno de mañana y le paga un determinado salario y él por las tardes hace su trabajo como empresario individual. Pues monta un bar que abre solo de 8 a 10 de la noche o de 8 de la noche a 3 de la madrugada. En ese caso, o en esos supuestos, entiendo yo que la referencia a la jubilación no puede hacerse a su trabajo como empleado de la empresa de calzado. Claro, porque lo tiene que ver con el arrendamiento. La jubilación tendrá que ver con su actividad como arrendatario de un bar que abre de 9 de la noche a 4 de la madrugada. Esa me está en menos. En este punto hay otra duda. A ver, te lo voy a leer. No, no, no. Cambiaba un poco de tema, pero no del todo. Y es en el caso, es decir, en el tema de las subrogaciones. Porque se dice que en defecto del cónyuge superstite podrá subrogarse un descendiente. Entonces, ¿qué pasa en el caso en el cual el arrendatario se jubile y el cónyuge no ejercita ese derecho a subrogarse, existiendo hijos? Entonces, ahí... La duda es si podrán o no subrogarse.

los hijos. A mí me parece, en principio, que como dicen, defecto de cónyuge superstite, hay que interpretar que se refiere exclusivamente al caso de fallecimiento. Por lo tanto... No estaría yo tan seguro. No estaría yo tan seguro porque además falta una coma. No, es que hay falta una coma para avalar la interpretación que se está proponiendo. Es decir, si hubiera una coma detrás, en defecto de cónyuge superstite, coma, se surgarán los hijos. Pero no dice eso la norma. La norma lo que dice es, en defecto de cónyuge superstite que continúe la actividad y ahí es donde está la coma. Es decir, que si hay cónyuge y el cónyuge sobrevive, pero el cónyuge no quiere llevar adelante la actividad, supongamos, aunque el ejemplo no sea precisamente muy constructivo, que es un bar de carreteras de estos que tienen mucha iluminación verde y roja, ¿verdad? Y la viuda dice que es impropio que ella vaya de...

esa actividad pues por muchos años que viva la viuda la viuda existirá pero lo que ocurre es que no quiere llevar la actividad es muy noble la decisión también en este caso es muy

encomiable consiguiientemente el tema es de ambas cosas es decir que exista cónyuge pero que al mismo tiempo son requisitos cumulativos de llevar adelante la actividad para la que estaba previsto el alquiler en este caso sería cuando redarguiría me parece muy imaginativa la solución que busca el doctor lazarte pero yo diría que un padre y una madre tienen derecho a descontratar y lo ha de sentir cuando quieran y los hijos que se busquen la vida es decir que obligar a la madre a mantener un vínculo que ella no quiere decir que cuando cuando se muere mi marido digo se acabó hijos cerramos la tienda entonces que vengan los hijos detengan el derecho a sorogarme no es el derecho pero transmito yo si quiero es decir que es mi hijo no me va a pagar nada y yo creo que debe ser eso el que este es un tema sutil.

Es decir, que yo puedo dejar el piso donde vivo cuando yo quiera. Solamente podrá defenderlo en virtud de los derechos de protección de la vivienda conyugal. Pero no ese sería el caso de los haciendos. Pero ahí queda protegido el cónyuge en otro de los párrafos del apartado este tercero, cuando dice el arrendatario actual y su cónyuge, y es el único caso en que alude específicamente aquí al cónyuge, si hubiera subrogado pueden traspasar. Si se hubiera subrogado. Pueden traspasar, pero los hijos no pueden traspasar. No, no, es que los hijos yo creo, bueno, eso quizás es defecto de origen aragonés.