



Roj: **STS 3702/2022 - ECLI:ES:TS:2022:3702**

Id Cendoj: **28079119912022100010**

Órgano: **Tribunal Supremo. Sala de lo Civil**

Sede: **Madrid**

Sección: **991**

Fecha: **14/10/2022**

Nº de Recurso: **7292/2021**

Nº de Resolución: **669/2022**

Procedimiento: **Recurso de casación**

Ponente: **JOSE LUIS SEOANE SPIEGELBERG**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **SAP PO 1593/2021,**
STS 3702/2022

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil PLENO

Sentencia núm. 669/2022

Fecha de sentencia: 14/10/2022 Tipo de procedimiento: CASACIÓN

Número del procedimiento: 7292/2021 Fallo/Acuerdo: Sentencia Estimando Fecha de Votación y Fallo: 04/10/2022

Ponente: Excmo. Sr. D. José Luis Seoane Spiegelberg Procedencia: AUD. PROVINCIAL DE PONTEVEDRA, SECCIÓN 6.^a

Letrado de la Administración de Justicia: Ilmo. Sr. D. José María Llorente García Transcrito por: EAL

Nota:

CASACIÓN núm.: 7292/2021

Ponente: Excmo. Sr. D. José Luis Seoane Spiegelberg

Letrado de la Administración de Justicia: Ilmo. Sr. D. José María Llorente García

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil PLENO

Sentencia núm. 669/2022

Excmos. Sres. y Excma. Sra.

D. Francisco Marín Castán, presidente

D. Francisco Javier Arroyo Fiestas

D. Ignacio Sancho Gargallo

D. Rafael Sarazá Jimena

D. Pedro José Vela Torres

D.^a M.^a Ángeles Parra Lucán

D. José Luis Seoane Spiegelberg

D. Juan María Díaz Fraile



D. Antonio García Martínez

En Madrid, a 14 de octubre de 2022.

Esta Sala ha visto el recurso de casación interpuesto por D. Agapito , representado por el procurador D. Luis Ramón Valdés Albillo, bajo la dirección letrada de D.ª Romina Moreira de la Torre, contra la sentencia n.º 275/21, dictada por la Sección 6.ª de la Audiencia Provincial de Pontevedra, en el recurso de apelación n.º 175/2021, dimanante de las actuaciones de juicio verbal de desahucio n.º 200/2020, del Juzgado de Primera Instancia n.º 2 de Vigo. Ha sido parte recurrida D.ª Elena , representada por la procuradora D.ª Carmen Hermida Portela y bajo la dirección letrada de D. Javier Rodríguez Pérez.

Ha sido ponente el Excmo. Sr. D. José Luis Seoane Spiegelberg.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- *Tramitación en primera instancia*

1.- La procuradora D.ª Carmen Hermida Portela, en nombre y representación de D.ª Elena , interpuso demanda de juicio verbal de desahucio contra D. Agapito , en la que solicitaba se dictara sentencia:

«[...] por la que se estime la demanda y se declare haber lugar al desahucio del demandado del local de negocio a que se refiere el hecho primero de esta demanda, y se condene a dicha parte demandada a dejarla libre y expedita, a disposición de la propiedad en el plazo que marca la Ley, previniéndole que, si así no lo hace, podrá ser lanzada por la fuerza y a su costa; condenando, en todo caso, a dicha parte a estar y a pasar por dicha resolución e imponiéndole las costas procesales de este procedimiento».

2.- La demanda fue presentada el 6 de febrero de 2020, y repartida al Juzgado de Primera Instancia n.º 2 de Vigo, se registró con el n.º 200/20. Una vez fue admitida a trámite, se procedió al emplazamiento de la parte demandada.

3.- El procurador D. Luis Valdés Albillo, en representación de D. Agapito , contestó a la demanda mediante escrito en el que solicitaba al juzgado:

«[...] se dicte sentencia en virtud de la cual se desestime íntegramente la demanda, con imposición de costas a la parte actora».

4.- Tras seguirse los trámites correspondientes, la Magistrada-juez del Juzgado de Primera Instancia n.º 2 de Vigo dictó sentencia de fecha 11 de diciembre de 2020, con la siguiente parte dispositiva:

«Que DEBO DESESTIMAR Y DESESTIMO la demanda interpuesta por D.ª Elena , representada por la Procuradora de los Tribunales D.ª Carmen Hermida Portela, contra D. Agapito , representado por el Procurador de los Tribunales D. Luis Valdés Albillo, y en consecuencia ABSUELVO al citado demandado de todos los pedimentos efectuados en su contra.

Las costas se imponen a la parte demandante».

SEGUNDO.- *Tramitación en segunda instancia*

1.- La sentencia de primera instancia fue recurrida en apelación por la representación de D.ª Elena .

2.- La resolución de este recurso correspondió a la sección 6.ª de la Audiencia Provincial de Pontevedra, que lo tramitó con el número de rollo 175/2021, y tras seguir los correspondientes trámites dictó sentencia en fecha 24 de junio de 2021, cuya parte dispositiva dispone:

«FALLAMOS:

Estimar el recurso de apelación interpuesto por la procuradora Doña Carmen Hermida Portela, en nombre y representación de Doña Elena y de la comunidad de herederos de Don Ezequias , frente a la sentencia dictada en fecha 11 de diciembre 2020 por el Juzgado de 1ª Instancia núm. 2 de Vigo en juicio Verbal núm. 200/2020, la cual se revoca y, en su lugar, se dicta otra por la que se estima la demanda interpuesta por la indicada parte apelante dando lugar al desahucio por expiración del plazo solicitado respecto al local de negocio sito en la Avda. de Cástrelos, 93, bajo de Vigo, condenando a la parte demandada a que lo deje libre, expedito y a disposición de la propiedad en el plazo legal, con apercibimiento de que, si así no lo hace, podrá ser lanzado por la fuerza y a su costa.

Se imponen al demandado las costas procesales de instancia y no se hace expresa declaración de las ocasionadas en esta instancia».

TERCERO .- *Interposición y tramitación del recurso de casación*



1.- El procurador D. Luis Valdés Albillo, en representación de D. Agapito , interpuso recurso de casación.

Los motivos del recurso de casación fueron:

«Motivo primero.

Al amparo del artículo 477.2 n.º 3 LEC, se denuncian las siguientes infracciones: Disposición Transitoria Tercera de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de

Arrendamientos Urbanos [en adelante LAU 1994], apartado B) regulador de la extinción y subrogación: el párrafo primero del número 3, por inaplicado, y el sexto, aplicado indebidamente.

Ambos puestos en relación con:

Los artículos 29 y 60 del Decreto n.º 4104/1964, de 24 de diciembre, que aprobó el Texto Refundido de la Ley de **Arrendamientos** Urbanos [en adelante LAU 1964]. Artículo 2.3 del Código Civil, que consagra el principio de no retroactividad de las leyes, referido a la aplicación de la Disposición Transitoria Tercera, apartado B) 3, de la LAU 1994.

Se cita para sustentar el interés casacional, por oposición a la doctrina del Tribunal Supremo, sus Sentencias de la Sala de lo Civil nº s 46/2018, de 30 de enero de 2018, 439/2018, de 12 de julio de 2018, y 74/2020, de 4 de febrero de 2020.

Motivo segundo.

Se dan por reproducidas la totalidad de consideraciones que contienen en el motivo primero y se añade:

Conforme a las previsiones contenidas en el Acuerdo de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 27 de enero de 2017 sobre criterios de admisión de los recursos de casación y extraordinario por infracción procesal, se admite la interposición del recurso de interés casacional por oposición a la jurisprudencia del Tribunal Supremo, cuando la parte recurrente justifique la necesidad de modificar la jurisprudencia ya establecida en relación con el problema jurídico planteado.

En la sentencia del TS n.º 34/2019, de 17 de enero de 2019, se razona que basta para ello que la parte cite la norma que considera infringida de modo congruente con el desarrollo del motivo, mencionando la jurisprudencia de la sala que más relación guarde con el asunto en la fecha en que se redacta el recurso.

Se concluye en que en esos casos, cabe no sólo la aplicación de la doctrina reflejada en sentencias posteriores a la interposición -que resulta obligada-, sino incluso que, como en el caso, la parte recurrente se refiera a un interés casacional consistente en una eventual modificación jurisprudencial, pretensión sobre la que la Sala puede pronunciarse si considera oportuno revisar su propia jurisprudencia.

Así las cosas y en atención a lo expuesto en el primer motivo de este recurso, para el supuesto de resultar desestimado se interesa del Tribunal Supremo que valore la pertinencia de modificar su jurisprudencia -representada por las sentencias que quedaron citadas en dicho primer motivo-, para extender los beneficios que ahora se conceden en ellas en virtud de las previsiones de la DT 3ª párrafo primero LAU 1994, a los adquirentes por traspaso celebrado en los diez años anteriores a la entrada en vigor de la LAU 1994, con **contrato** vigente en dicha fecha, con los demás pronunciamientos que se interesan en el Motivo Primero de este recurso, su apartado C.9.

Motivo tercero.

Se dan por reproducidas la totalidad de consideraciones que contienen en los motivos primero y segundo y:

Para el supuesto de que se entienda que no existe jurisprudencia de esa Sala sobre la cuestión planteada, y por ello tampoco posibilidad de vulnerarla o modificarla; se interesa, como autoriza el Acuerdo de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 27 de enero de 2017 sobre criterios de admisión de los recursos de casación y extraordinario por infracción procesal, se admita el recurso de interés casacional con la finalidad de que el Tribunal Supremo establezca jurisprudencia sobre la materia; todo ello para para extender los beneficios que ahora se conceden en virtud de las previsiones de la DT 3ª párrafo primero LAU 1994, también a los adquirentes por traspaso celebrado en los diez años anteriores a la entrada en vigor de la LAU 1994, con **contrato** vigente en dicha fecha, y con los demás pronunciamientos que se interesan en el Motivo Primero de este recurso, su apartado C.9».

2.- Las actuaciones fueron remitidas por la Audiencia Provincial a esta Sala, y las partes fueron emplazadas para comparecer ante ella. Una vez recibidas las actuaciones en esta Sala y personadas ante la misma las partes por medio de los procuradores mencionados en el encabezamiento, se dictó auto de fecha 16 de febrero de 2022, cuya parte dispositiva es como sigue:



«1º) Admitir el recurso de casación interpuesto por la representación procesal de D. Agapito contra la sentencia dictada por la Audiencia Provincial de Pontevedra (Sección 6ª), en el rollo de apelación nº. 175/2021, dimanante de los autos de juicio verbal nº. 200/2020, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia nº. 2 de Vigo.

2º) Abrir el plazo de veinte días, a contar desde la notificación de este auto, para que la parte recurrida formalice por escrito su oposición a los recursos. Durante este plazo las actuaciones estarán de manifiesto en la Secretaría.

De conformidad con lo dispuesto en el art. 483.5 de la LEC contra la presente resolución no cabe recurso alguno».

3.- Se dio traslado a la parte recurrida para que formalizara su oposición, lo que hizo mediante la presentación del correspondiente escrito.

4.- Por providencia de 3 de junio de 2022 se nombró Magistrado ponente y se acordó resolver el recurso sin celebración de vista, señalándose para votación y fallo el 20 de julio de 2022, y por resolución de esa misma fecha se acordó que el asunto pasara a conocimiento del Pleno de la Sala, señalándose nuevamente para votación y fallo el día 4 de octubre del presente, fecha en que ha tenido lugar a través del sistema de videoconferencia habilitado por el Ministerio de Justicia.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- *Antecedentes relevantes*

Es objeto del presente proceso la acción de extinción de un **contrato** de **arrendamiento** urbano por transcurso del tiempo en virtud del juego normativo de la disposición transitoria tercera, apartado B) 3. de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de **Arrendamientos** Urbanos (en adelante LAU).

A los efectos decisorios de la presente controversia hemos de partir de los siguientes antecedentes:

1.- En fecha 1 de octubre 1949, se firmó el **contrato** de **arrendamiento** del que trae causa este litigio, que fue suscrito como arrendatario por Don Marcial .

2.- Su objeto era un local bajo de 73 m2, ubicado en la Avda. de Cástrelos, n.º 93, de Vigo, destinado a negocio de ferretería.

3.- En fecha no determinada en este proceso, en cualquier caso entre los años 1989 y 1990, falleció el arrendatario, y se subroga en su lugar su hija D.ª Agueda .

4.- En escritura pública de 23 de abril 1992, D.ª Agueda cedió por traspaso los derechos arrendaticios de los que era titular al demandado D. Agapito , y en dicha escritura intervino la arrendadora prestando su consentimiento.

5.- En el año 2008, falleció la arrendadora.

6.- El 1 de octubre de 2019, por la actora, en su condición de heredera de la propiedad, requirió al arrendatario para que desalojase voluntariamente el inmueble litigioso, al entender que el **contrato** expiraba el 1 de enero de 2020. El Sr. Agapito se negó a ello y estimó, por el contrario, que el **contrato** subsiste hasta su fallecimiento o jubilación.

7.- La oposición del arrendatario determinó que la actual cotitular del bajo, D.ª Elena , que actúa en nombre propio y en beneficio de la comunidad hereditaria de los bienes y derechos de la arrendadora, presentase demanda de desahucio por expiración del plazo contractual, con apoyo normativo en la Disposición Transitoria Tercera, apartado B) 3., párrafos cuarto, quinto y sexto. Considera que, al haberse transmitido el local, por traspaso, en los 10 años anteriores a la entrada en vigor de la ley, el **arrendamiento** se extingue por el transcurso del número de años que quedaren hasta computar veinticinco años; es decir, el 1 de enero de 2020.

8.- El conocimiento de la demanda correspondió al Juzgado de Primera Instancia n.º 2 de Vigo que lo tramitó por el cauce del juicio verbal de desahucio n.º 200/2020.

9.- En la contestación a la demanda, el arrendatario alegó que es de aplicación el párrafo primero de la Disposición Transitoria tercera, apartado B. 3 de la LAU de 1994, de manera que el **arrendamiento** no se extingue hasta su jubilación o fallecimiento, sin perjuicio, en su caso, si concurren los presupuestos legales para ello, de la subrogación del cónyuge o descendiente del arrendatario, e incluso traspaso según el párrafo 4.º de tal transitoria.



10.- El procedimiento finalizó por sentencia desestimatoria de la demanda. La juzgadora de primera instancia argumentó, para ello, que las normas en las que se apoya el actor no resultan de aplicación, puesto que se refieren a los casos en que se produzcan subrogaciones con posterioridad a la entrada en vigor de la LAU. En apoyo de su tesis, cita una sentencia de la Audiencia Provincial de Salamanca de 30 de septiembre de 2020, cuya doctrina considera aplicable al caso.

11.- Contra dicha resolución la demandante interpuso recurso de apelación. Su conocimiento correspondió a la sección sexta de la Audiencia Provincial de Pontevedra, con sede en Vigo, que dictó una sentencia revocatoria de la pronunciada por el juzgado. El tribunal provincial razonó al respecto:

"[...] La Disposición Transitoria 3ª contempla por razones de índole jurídica dos supuestos diferenciados, por un lado, la situación del arrendatario persona física que lo es al momento de entrada en vigor de la LAU/1994 en virtud de subrogación o de traspaso producido con anterioridad a los 10 años previos a la entrada en vigor de la LAU de 1994, quien a su voluntad puede bien permanecer en el uso del local hasta su jubilación o fallecimiento, bien traspasar el local, dedicando la Disposición Transitoria 3ª sus cinco primeros párrafos a regular esta situación y, por otro, el que tratamos, arrendatario persona física que al momento de entrada en vigor de la LAU/1994 lo era en virtud de traspaso efectuado dentro de los diez años anteriores a su entrada en vigor, al que se refiere el párrafo sexto.

En consecuencia, acreditado que en el año 1994, con la entrada en vigor de la LAU el 1 de enero de 1995, sobre el **contrato de arrendamiento** inicial se había producido un traspaso previo, contrariamente a lo resuelto en la sentencia de instancia, el plazo que rige este supuesto es de 20 años desde la fecha entrada en vigor de la ley de 1994 prorrogable 5 años más, por existir un traspaso previo en 10 años antes de la entrada en vigor de la norma citada, o sea 25 años, de esta manera, de acuerdo con lo solicitado en la demanda debe declararse el desahucio del inmueble sito en la Avenida de Castrelos, nº. 93 bajo de Vigo por expiración del término, con apercibimiento de lanzamiento al demandado D. Agapito si no procede a su desalojo".

12.- Contra dicha sentencia se ha interpuesto por la parte demandada recurso de casación por interés casacional.

SEGUNDO.- *Los motivos del recurso de casación*

El recurso de casación se fundamenta en tres motivos aunque, realmente, el segundo y tercero lo que pretenden es argumentar sobre la admisibilidad a trámite del recurso interpuesto, con apoyo en el acuerdo de esta Sala de 27 de enero de 2017 de fijación de criterios de acceso al recurso de casación, en los casos en los que se justifique la necesidad de modificar la jurisprudencia o en los supuestos de no haberse abordado específicamente la materia objeto del recurso con la finalidad de crear un criterio jurisprudencial sobre la materia. Ello determina que, una vez admitido a trámite el recurso interpuesto, los motivos segundo y tercero pierdan su virtualidad.

El primero y realmente único motivo del recurso de casación se interpone, por interés casacional, al amparo del artículo 477.2 n.º 3 LEC, por infracción de la Disposición Transitoria Tercera, apartado B) 3, de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de **Arrendamientos** Urbanos, por inaplicación de su párrafo primero e indebida aplicación del párrafo sexto, en relación con los artículos 29 y 60 del Decreto n.º 4104/1964, de 24 de diciembre, que aprobó el Texto Refundido de la

Ley de **Arrendamientos** Urbanos de 1964, y artículo 2.3 del Código Civil, que consagra el principio de no retroactividad de las leyes.

Se cita, para sustentar dicho recurso, la doctrina dimanante de las sentencias de esta Sala de lo Civil n.º 46/2018, de 30 de enero; n.º 439/2018, de 12 de julio, y n.º 74/2020, de 4 de febrero.

La parte recurrida no se opone a la admisibilidad del recurso de casación.

Es necesario, igualmente, destacar que el presente recurso se interpuso antes de que se dictasen por esta Sala las sentencias n.º 863/2021, de 14 de diciembre y n.º 279/2022, de 31 de marzo, que abordan específicamente la cuestión controvertida en el recurso.

TERCERO.- *Examen del recurso de casación interpuesto*

El análisis del presente recurso lo abordaremos en los apartados siguientes:

3.1 *La cuestión controvertida*

La cuestión controvertida radica en la interpretación que debe darse a la Disposición Transitoria Tercera B) 3. de la LAU de 1994, aplicable al caso que nos ocupa, en el que nos hallamos ante un **contrato de arrendamiento** de un local de negocio concertado antes de la ley de 9 de mayo de 1985, que fue objeto de una subrogación a



favor de la hija del arrendatario, así como ulterior traspaso al demandado, el 23 de julio de 1992, y, por lo tanto, antes de entrada en vigor de la nueva ley arrendaticia.

La precitada disposición en lo que ahora nos interesa señala:

«3. 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.

En defecto de cónyuge supérstite que continúe la actividad o en caso de haberse subrogado éste, a su jubilación o fallecimiento, si en ese momento no hubieran transcurrido veinte años a contar desde la aprobación de la ley, podrá subrogarse en el **contrato** un descendiente del

arrendatario que continúe la actividad desarrollada en el local. En este caso, el **contrato** durará por el número de años suficiente hasta completar veinte años a contar desde la entrada en vigor de la ley.

La primera subrogación prevista en los párrafos anteriores no podrá tener lugar cuando ya se hubieran producido en el **arrendamiento** dos transmisiones de acuerdo con lo previsto en el artículo 60 del texto refundido de la Ley de **Arrendamientos** Urbanos. La segunda subrogación prevista no podrá tener lugar cuando ya se hubiera producido en el **arrendamiento** una transmisión de acuerdo con lo previsto en el citado artículo 60.

El arrendatario actual y su cónyuge, si se hubiera subrogado, podrán traspasar el local de negocio en los términos previstos en el artículo 32 del texto refundido de la Ley de **Arrendamientos** Urbanos.

Este traspaso permitirá la continuación del **arrendamiento** por un mínimo de diez años a contar desde su realización o por el número de años que quedaren desde el momento en que se realice el traspaso hasta computar veinte años a contar desde la aprobación de la ley.

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.

Se tomará como fecha del traspaso, a los efectos de este apartado, la de la escritura a que se refiere el artículo 32 del texto refundido de la Ley de **Arrendamientos** Urbanos de 1964».

Pues bien, mientras que la actora fundamenta su pretensión en el párrafo sexto de la mentada disposición general, puesto que el título arrendaticio del demandado sobre el local litigioso proviene de un traspaso llevado a efecto en el plazo de los diez años anteriores a la entrada en vigor de la ley, y con base en ello sostiene que el **contrato** se extinguirá a los 25 años; es decir, el 1 de enero de 2020, la parte demandada, por el contrario, entiende que es de aplicación el párrafo primero de dicha disposición y, por consiguiente, el **contrato** se extingue con la jubilación o fallecimiento del arrendatario, sin perjuicio de subrogación y traspaso, al entender que los párrafos cuarto, quinto y sexto regulan las facultades del arrendatario actual, entendiendo por tal quien ostente dicha condición jurídica al entrar en vigor la LAU de 1994, para transmitir sus derechos arrendaticios por traspaso.

3.2 Examen de los precedentes jurisprudenciales

Esta Sala ha tenido oportunidad de pronunciarse, en distintas ocasiones, sobre la interpretación de la mentada disposición transitoria tercera de la LAU de 1994. La exposición de la doctrina jurisprudencial exige su sistematización en los siguientes grupos de casos.

(i) Supuestos de subrogación acaecidos con antelación a la LAU de 1994.

En un grupo importante de sentencias, entre las que se encuentran las indicadas como fundamento del interés casacional alegado, abordamos el juego de la precitada disposición transitoria tercera en los casos de transmisión de los derechos arrendaticios por subrogación -no por traspaso-, producida con antelación a la vigencia de la LAU de 1994.

De esta manera, en la sentencia 46/2018, de 30 de enero, nos pronunciamos en el sentido siguiente:

«[...] los **contratos** de **arrendamiento** para uso distinto del de vivienda celebrados con anterioridad al 9 de mayo de 1985 -como es el caso- subsistirán a voluntad del arrendatario, con sujeción a prórroga, al menos hasta que se produzca la jubilación o el fallecimiento de éste (Disp. Trans. Tercera. B.3. párrafo primero). Habiéndose producido la subrogación del hoy demandado como arrendatario en el **contrato** que su padre había concertado en el año 1979 -subrogación que tuvo lugar con anterioridad a la entrada en vigor de la LAU 1994, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 60 de la LAU 1964- el arrendatario a todos los efectos era el hoy demandado en el momento de la entrada en vigor de la nueva Ley y, en consecuencia, la norma transitoria se aplica a éste y no al inicial arrendatario, siendo así que dicha norma contempla exclusivamente las subrogaciones posteriores a la entrada en vigor de la nueva Ley prescindiendo de las que se hayan



podido producir con anterioridad a dicho momento según la legislación entonces vigente. De esta forma el **arrendamiento** podrá extenderse a toda la vida del arrendatario y, en su caso, a la del cónyuge que se subrogue, o a un máximo de veinte años desde la entrada en vigor de la LAU 1994 si la subrogación se produce a favor de un descendiente».

En la sentencia n.º 439/2018, de 12 de julio, se trataba, igualmente, de un supuesto de subrogación del art. 60 de la LAU de 1964, acaecido con antelación a la vigencia de la LAU de 1994. En dicha resolución, se casó la sentencia de la Audiencia, mediante la aplicación de la doctrina establecida en la sentencia n.º 46/2018, de 30 de enero, que de esta manera se ratificó, con la reiteración de la doctrina de que «el actual arrendatario tenía tal condición cuanto entró en vigor la LAU de 1994, y, por tanto, tiene derecho a continuar como tal hasta su jubilación o fallecimiento».

De nuevo, dicha doctrina se reproduce por las sentencias ulteriores n.º 34/2019, de 17 de enero; n.º 74/2020, de 4 de febrero, y n.º 344/2020, de 23 de junio.

(ii) *Caso de traspaso concertado con antelación a los diez años anteriores a la vigencia de la LAU de 1994.*

A este concreto supuesto, se refiere la sentencia n.º 440/2018, de 12 de julio, que abordó un caso en que el título arrendaticio del demandado provenía de un traspaso llevado a efecto el 29 de febrero de 1984, en que se mantuvo la vigencia del vínculo arrendaticio con cita de la sentencia n.º 46/2018, de 30 de enero. En dicha resolución argumentamos:

«Esta sala se ha pronunciado sobre la cuestión en reciente sentencia n.º 46/2018, de 30 enero, en igual sentido que la ahora recurrida; teniendo en cuenta que, cuando se produce el traspaso, pasa a ser arrendatario a todos los efectos quien accede al mismo y continúa en el **arrendamiento** con todos los derechos y obligaciones propias del locatario. En este caso el traspaso se efectuó con anterioridad a los diez años previos a la entrada en vigor de la LAU 1994 y bajo la vigencia del TR de 24 de diciembre de 1964, con pleno derecho a prórroga forzosa por lo que, fuera de los casos en que dicha prórroga pudiera ser denegada, su derecho a permanecer en el uso del local se extiende hasta su jubilación o fallecimiento de conformidad con la norma transitoria citada. De no ser así se le estaría privando de un derecho adquirido en virtud de la ley vigente cuando el traspaso se produjo, momento en que incluso era irrenunciable anticipadamente el derecho a prórroga forzosa. De ahí que esta sala ha estimado que esa es la interpretación que ha de merecer la disposición transitoria tercera de la LAU, sin perjuicio de aquellos supuestos en que el legislador haya establecido alguna particularidad, como ocurre con el caso de los traspasos efectuados dentro de los diez años anteriores que han merecido una especial consideración».

(iii) *Caso de traspaso llevado a efecto con posterioridad a la entrada en vigor de la LAU de 1994.*

Un nuevo supuesto litigioso fue abordado por la sentencia n.º 605/2018, de 6 de noviembre, en el que la parte demandada lo era en virtud de traspaso llevado a efecto en el año 2002, respecto de un **contrato de arrendamiento** celebrado en 1980. En dicha resolución, señalamos que:

«Es lo cierto que quien era arrendatario en el momento de la entrada en vigor de la LAU 1994 procedió al traspaso del local en favor de la hoy demandada en fecha 15 de enero de 2002 de conformidad con lo establecido en el artículo 32 del TR 1964. Para este caso la DT 3.ª contiene una norma especial ya que el beneficiario de este traspaso -la demandada- ya no será arrendatario hasta su jubilación o fallecimiento, pues le es de aplicación lo previsto en el apartado B3, párrafo quinto, DT 3.ª, en el sentido de que "este traspaso permitirá la continuación del **arrendamiento** por un mínimo de diez años a contar desde su realización o por el número de años que quedaren desde el momento en que se realice el traspaso hasta computar veinte años a contar desde la aprobación de la ley", aplicándose lógicamente el plazo que dé lugar a una duración mayor del **contrato**».

En este caso, el traspaso producido a favor de la demandada en el año 2002 produciría su efecto hasta veinte años después de la entrada en vigor de la LAU 1994, extinguiéndose el **contrato** al cumplirse dicho plazo, lo que ha tenido lugar el 31 de diciembre de 2014 como sostiene la parte demandante».

En cualquier caso, sobre esta sentencia necesariamente hemos de volver.

(iv) *Traspasos realizados dentro del plazo de los diez años anteriores a la entrada en vigor de la LAU de 1994.*

Esta concreta problemática, que es la misma que se plantea en este proceso, fue abordada por la Sala en sendas sentencias, concretamente en la n.º 863/2021, de 14 de diciembre y en la n.º 279/2022, de 31 de marzo. En ambos casos, se trataba de la extinción de **contratos de arrendamiento** en los que los derechos arrendaticios de los demandados provenían de traspasos llevados a efecto en los diez años anteriores a la entrada en vigor de la nueva LAU de 1994.



En la primera de dichas resoluciones dijimos:

«Doctrina que, por lo que ahora interesa, se puede resumir en la siguiente fórmula: cuando el traspaso ha tenido lugar bajo la vigencia de la Ley de **Arrendamientos** Urbanos de 24 de diciembre de 1964, pasa a ser arrendatario a todos los efectos, es decir, con todos los derechos, incluido el derecho a la prórroga forzosa, y todas las obligaciones, el adquirente, por lo que, fuera de los casos en que dicha prórroga pueda ser denegada, su derecho a permanecer en el uso del local se extiende, por regla general, hasta su jubilación o fallecimiento, ya que, de no ser así, se le estaría privando de un derecho adquirido en virtud de la ley vigente cuando el traspaso se produjo, momento en que incluso era irrenunciable anticipadamente el derecho a la prórroga forzosa.

Esta doctrina se aplica, siempre, claro está, que se trate de **contratos de arrendamiento** de local de negocio celebrados antes del 9 de mayo de 1985 y cuyo arrendatario sea una persona física, cuando el traspaso se produzca bajo la vigencia de la LAU 1964 y ello con independencia de que tenga o no tenga lugar en los diez años anteriores a la entrada en vigor de la LAU 1994.

Ese dato, el del traspaso en los diez años anteriores a la entrada en vigor de la LAU 1994, no excepciona la regla general mencionada, puesto que lo significativo de cara a la aplicación de la norma que la enuncia es que el traspaso se produjera antes de la entrada en vigor de la LAU 1994, sin que importe si tuvo lugar o no en los diez años anteriores a ella, lo que, a tales efectos, constituye un indiferente jurídico.

Pues bien, conforme a dicha regla, que, cuando se refiere al arrendatario, lo está haciendo al actual, es decir, al que lo es a la entrada en vigor de la LAU 1994 y con independencia, dado que ninguna discriminación establece, de que se trate del arrendatario original o del que hubiera pasado a ocupar su posición contractual por traspaso, el **arrendamiento** se extingue, como entendió con acierto la sentencia recurrida, por su jubilación o fallecimiento».

La doctrina de dicha sentencia es refrendada por la sentencia n.º 279/2022, de 31 de marzo, con cita de la anterior.

3.3 Reiteración del criterio de la Sala y estimación del recurso interpuesto.

No ofrece duda que nos encontramos en el ámbito de la Disposición Transitoria Tercera, apartado B) 3. de la LAU de 1994, pues el litigioso se trata de un **contrato de arrendamiento** de local de negocio concertado inicialmente en 1949, por lo tanto, con antelación al 9 de mayo de 1985, en el que además el arrendatario actual es una persona física, cuyo título posesorio proviene de un traspaso, y que disfruta de prórroga legal.

El traspaso tiene una regulación especial en la mentada disposición transitoria que debemos aplicar, sin que quepa identificar subrogación con traspaso. Sus diferencias son evidentes. La subrogación tiene su origen en la ley, opera a favor de personas normativamente predeterminadas vinculadas con el arrendatario, sin posibilidad de extenderla a otras distintas, y es gratuita para el subrogado; mientras que el traspaso es un negocio jurídico oneroso, susceptible de celebrarse con terceras personas, y se lleva a efecto necesariamente en vida del arrendatario cedente. Las reglas que debemos aplicar en este caso son pues las contempladas en los párrafos cuatro a seis.

No obstante, la disposición transitoria parte de una regla general, en su párrafo primero, en tanto en cuanto proclama, respetuosa con los derechos adquiridos, que «los **arrendamientos** cuyo arrendatario fuera una persona física se extinguirán por su jubilación o fallecimiento, salvo que se subroge su cónyuge y continúe la misma actividad desarrollada en el local».

Esta Sala ha establecido que, cuando la transitoria tercera se refiere al arrendatario, hace alusión al que lo sea a la entrada en vigor de la LAU de 1994, con independencia de que se trate del originario arrendatario o el que hubiera ocupado su posición contractual por traspaso o subrogación (SSTS 46/2018, de 30 de enero; 439/2018, de 12 de julio, o más recientemente 863/2021, de 14 de diciembre y 279/2022, de 31 de marzo, entre otras).

Pues bien, el párrafo cuarto de la transitoria tercera hace referencia a que el arrendatario actual y su cónyuge, si se hubiera subrogado, es decir quienes lo sean a la entrada en vigor de la LAU de 1994, podrán traspasar el local de negocio en los términos previstos en el artículo 32 del texto refundido de la Ley de **Arrendamientos** Urbanos de 1964, con lo que la norma se está refiriendo a los traspasos llevados a efecto con posterioridad a la entrada en vigor de la nueva LAU, si bien fijando un límite temporal de duración del nuevo **arrendamiento**, y sin perjuicio, claro está, de los derechos de tanteo y de retracto, así como los de participación en el precio e incremento de renta que pertenecen a la parte arrendadora (arts. 35, 36, 39 y 42 de LAU de 1964).

De esta manera, en el párrafo quinto, se norma que «este traspaso permitirá la continuación del **arrendamiento** por un mínimo de diez años a contar desde su realización o por el número de años que quedaren desde el momento en que se realice el traspaso hasta computar veinte años a contar desde la aprobación de la ley»



que, como precisamos en la sentencia n.º 605/2018, de 6 de noviembre, provocará la aplicación del plazo que dé lugar a una duración mayor del **contrato**.

El controvertido párrafo sexto, cuando establece que si «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», se refiere igualmente a los traspasos llevados a efecto con posterioridad a la LAU de 1994, que es la razón de ser de la disposición transitoria cuya exégesis nos corresponde, en coherencia con lo normado en su párrafo primero, y respetuosa con los derechos arrendaticios adquiridos por los cesionarios en un momento en el cual que no se había dictado la nueva ley de 1994.

Por consiguiente, la regla del párrafo sexto se refiere a los traspasos que se lleven a efecto tras la entrada en vigor de la LAU de 1994, por quienes ostentaban, en tal momento, la condición de arrendatarios, en virtud de un traspaso llevado a efecto en los diez años inmediatamente anteriores a la entrada en vigor de dicha ley, y, con la probable finalidad de compensar la pérdida de valor que implica la extinción del régimen de la prórroga forzosa, se amplía el plazo legal de duración del **contrato** previsto en el párrafo quinto, a cinco años más.

No cabe, pues, interpretar dicha norma en el sentido de que se establece una específica causa de extinción de los **contratos de arrendamiento**, cuyos derechos se adquiriesen por traspaso en el precitado periodo crítico de los diez años anteriores a la vigencia de la nueva LAU, a modo de excepción a la regla general de pervivencia del **contrato** hasta la jubilación o fallecimiento del arrendatario.

Mantener la interpretación de la sentencia recurrida en casación significaría convertir la norma del párrafo sexto en un precepto autónomo, carente de conexión con los párrafos anteriores cuarto y quinto de la disposición transitoria, a pesar de que precisamente en función de ellos construye su proposición normativa y justifica su razón de ser, pues amplía en cinco años los plazos previstos en el párrafo anterior que, a su vez, limita la duración de los traspasos que se lleven a efecto al amparo del párrafo cuarto. Compartir la tesis de la parte actora supondría, también, abrir una excepción, no expresamente establecida, al régimen legal del párrafo primero, que opera como regla general del sistema, mediante una interpretación literal que entra en colisión con otra conjunta de la norma.

La sentencia n.º 440/2018, de 12 de julio, debe interpretarse como un *obiter dicta* (dicho sea de paso), pues el caso enjuiciado en dicha resolución se trataba de un traspaso llevado a efecto el 29 de febrero de 1984 y, por consiguiente, fuera del plazo contemplado en el párrafo sexto de la transitoria que conforma el objeto de este recurso.

Como precisan las sentencias de esta Sala n.º 327/2010, de 22 de junio; n.º 362/2011 de 7 de junio; n.º 344/2018, de 7 junio, y n.º 453/2018, de 18 de julio, no constituyen jurisprudencia los argumentos *obiter dicta*, a «mayor abundamiento» o «de refuerzo», sino la fundamentación de la resolución que tenga carácter decisivo o determinante del fallo; es decir, que constituya su *ratio decidendi* (SSTS n.º 238/2007, de 27 de noviembre; n.º 1348/2007, de 12 de

diciembre; n.º 53/2008, de 25 de enero; n.º 58/2008, de 25 de enero; y n.º 597/2008, de 20 de junio, entre otras).

Por otra parte, la doctrina de la sentencia n.º 605/2018, de 6 de noviembre, en cuanto establece: «En nada afecta a dicha conclusión el hecho de que se hubiera producido un traspaso a favor del Sr. Carlos Ramón - que a su vez traspasó el local a la demandada- en los diez años inmediatamente anteriores a la entrada en vigor de la ley (DT 3.º B.3, párrafo sexto) pues en aquél momento aún estaba vigente la LAU 1964 y el RDL 1985 y el legislador previó -en consideración a este dato- un aumento del plazo de vigencia de cinco años para tales traspasos, beneficio que en modo alguno puede ser considerado como transmisible en el presente caso a los nuevos arrendatarios a los que -como se ha dicho- se aplican los plazos del párrafo quinto en cuanto se constituyeron como arrendatarios mediante traspaso una vez producida ya la entrada en vigor de la LAU 1994», debe considerarse superada por las ulteriores sentencias n.º 863/2021, de 14 de diciembre, y n.º 279/2022, de 31 de marzo, cuya doctrina se reproduce en esta sentencia de Pleno.

3.4 Asunción de la instancia

Por todo ello, debemos casar la sentencia de la Audiencia, asumir la segunda instancia y, al conocer el recurso de apelación interpuesto, confirmar la sentencia de 11 de diciembre de 2020, dictada por el Juzgado de Primera Instancia n.º 2 de Vigo, en virtud del conjunto argumental antes expuesto.

CUARTO.- Costas y depósito

La estimación del recurso trae consigo que no se haga especial condena en costas y que proceda la devolución del depósito constituido para recurrir, en aplicación de lo dispuesto en los artículos 394 y 398 LEC y disposición adicional 15.ª, número 8, de la LOPJ.



Las costas del recurso de apelación se imponen a la parte apelante, así como la pérdida del depósito para apelar (art. 398 LEC y disposición adicional 15.ª, número 9, de la LOPJ).

FALLO

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

1 .º- Estimar el recurso de casación interpuesto por D. Agapito contra la sentencia n.º 275/2021, de 24 de junio, dictada por la sección 6.ª de la Audiencia Provincial de Pontevedra, con sede en Vigo, en el rollo de apelación n.º 175/2021, todo ello sin imposición de costas y devolución del depósito constituido para recurrir.

2 .º- Casar la sentencia recurrida y con desestimación del recurso de apelación interpuesto confirmar la sentencia de 11 de diciembre de 2020, dictada por el Juzgado de Primera instancia n.º 2 de Vigo, en los autos de juicio verbal de desahucio n.º 200/2020.

3 .º- Todo ello con imposición de las costas de segunda instancia a la parte apelante y pérdida del depósito constituido para apelar.

Líbrese al mencionado tribunal la certificación correspondiente, con devolución de los autos y del rollo de Sala.

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

Así se acuerda y firma.