



Roj: **STS 4618/2023 - ECLI:ES:TS:2023:4618**

Id Cendoj: **28079110012023101508**

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

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **07/11/2023**

Nº de Recurso: **8855/2021**

Nº de Resolución: **1529/2023**

Procedimiento: **Recurso de casación**

Ponente: **JOSE LUIS SEOANE SPIEGELBERG**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **SJPI, Madrid, núm. 6, 12-02-2021 (proc. 174/2020) ,
SAP M 11695/2021,
ATS 14358/2022,
STS 4618/2023**

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

Sentencia núm. 1.529/2023

Fecha de sentencia: 07/11/2023

Tipo de procedimiento: CASACIÓN

Número del procedimiento: 8855/2021

Fallo/Acuerdo:

Fecha de Votación y Fallo: 31/10/2023

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

Procedencia: AUD. PROVINCIAL DE MADRID, SECCIÓN 9.ª

Letrado de la Administración de Justicia: Ilmo. Sr. D. Juan Manuel Ávila de Encío

Transcrito por: EAI

Nota:

CASACIÓN núm.: 8855/2021

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

Letrado de la Administración de Justicia: Ilmo. Sr. D. Juan Manuel Ávila de Encío

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

Sentencia núm. 1529/2023

Excma. Sra. y Excmos. Sres.

D.ª M.ª Ángeles Parra Lucán D. José Luis Seoane Spiegelberg

D. Antonio García Martínez

En Madrid, a 7 de noviembre de 2023.



Esta Sala ha visto el recurso de casación interpuesto por D. Juan Antonio , D. Juan Pedro y D. Juan Enrique , representados por la procuradora D.ª M.ª del Pilar Pérez Calvo, bajo la dirección letrada de D. Juan José Pérez Calvo, contra la sentencia n.º 457/2021, dictada por la Sección 9.ª de la Audiencia Provincial de Madrid, en el recurso de apelación n.º 653/2021, dimanante de las actuaciones de juicio verbal de desahucio n.º 174/2021, del Juzgado de Primera Instancia n.º 6 de Madrid. Ha sido parte recurrida Global Manzana, S.L.U., sucesora procesal de Testa Residencia Socimi, S.A., representada por el procurador D. Carlos Piñeira de Campos y bajo la dirección letrada de D.ª Ana M. Barriga Vega.

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

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- *Tramitación en primera instancia*

1.- El procurador D. Carlos Piñeira de Campos, en nombre y representación de Testa Residencial Socimi, S.A., interpuso demanda de juicio verbal de desahucio por expiración de plazo y reclamación de rentas contra D. Juan Antonio , D. Juan Pedro y D. Juan Enrique , en la que solicitaba se dictara sentencia:

"[...] con los siguientes pronunciamientos:

"(i) Declare resuelto el contrato de arrendamiento suscrito sobre el Local de Negocio 1 C-2 sito en la Calle Félix Boix 6 de Madrid de fecha 01-01-1976 por expiración del plazo legalmente establecido en atención a las concretas circunstancias.

"Consiguientemente, se emplace a los demandados a dejar libres y expedita la mencionada finca a disposición de la arrendadora, y se señale día y hora para la ejecución el lanzamiento para el supuesto que desobedezca la orden judicial, disponiendo lo necesario para su cumplimiento con la intervención de la fuerza pública.

"(ii) .- Se condene a D. Juan Antonio , Don Juan Pedro y D. Juan Enrique a satisfacer aquéllas mensualidades que se devenguen con posterioridad a la presentación de esta demanda hasta la entrega efectiva del local de negocio, a razón de 1.409,82 €, importe de la última mensualidad girada a la parte demandada, en concepto de daños y perjuicios derivados de la ocupación inconstituida.

"(iii).- Sean impuestas las costas del presente procedimiento al demandado, aunque mediase allanamiento y cumplimiento voluntario del desalojo de la finca, en razón de su temeridad y mala fe, y a la vista de los múltiples requerimientos previos realizados".

2.- La demanda fue repartida al Juzgado de Primera Instancia n.º 6 de Madrid y se registró con el n.º 174/2020. Una vez fue admitida a trámite, se procedió al emplazamiento de las partes demandadas.

3.- La procuradora D.ª M.ª del Pilar Pérez Calvo, en representación de D. Juan Antonio , D. Juan Pedro y D. Juan Enrique , contestó a la demanda mediante escrito en el que solicitaba al juzgado que se dicte sentencia:

"[...] por la que se desestime íntegramente la demanda deducida de adverso, declarando el derecho de prórroga forzosa de los arrendatarios hasta su jubilación o fallecimiento al ser de aplicación el apartado 1º de la Disposición transitoria Tercera de la LAU 1994, sin adeudar cantidad ninguna por las rentas devengadas desde la presentación de la demanda hasta el momento actual y, todo ello con expresa imposición de las costas a la parte actora".

4.- Tras seguirse los trámites correspondientes, la Magistrada-juez del Juzgado de Primera Instancia n.º 6 de Madrid dictó sentencia de fecha 12 de febrero de 2021, con la siguiente parte dispositiva:

"Desestimando la demanda de DESAHUCIO POR EXPIRACIÓN DEL PLAZO LEGAL, promovida por TESTA RESIDENCIAL SOCIMI, S.A. contra D. Juan Enrique , D. Juan Pedro y D. Juan Antonio , procede declarar la libre absolución de los demandados respecto de las pretensiones de desalojo del local arrendado sito en la C/ Félix Boix 6 Local de Madrid, con imposición a la actora de las costas derivadas de esta instancia.

"Déjese sin efecto la fecha prevista para el lanzamiento".

SEGUNDO.- *Tramitación en segunda instancia*

1.- La sentencia de primera instancia fue recurrida en apelación por la representación de Testa Residencial Socimi, S.A.

2.- La resolución de este recurso correspondió a la sección 9.ª de la Audiencia Provincial de Madrid, que lo tramitó con el número de rollo 653/2021, y tras seguir los correspondientes trámites dictó sentencia en fecha 30 de septiembre de 2021, cuya parte dispositiva dispone:



"1.- ESTIMAMOS el recurso de apelación interpuesto por la representación procesal de TESTA RESIDENCIAL SOCIMI, S.A, contra la sentencia nº 24/2021 dictada por la Magistrada-Juez del Juzgado de Primera Instancia Nº 6 de Madrid, en autos de Juicio Verbal (Desahucio) nº 174/2020.

"2.- REVOCAMOS la sentencia apelada y acordando en su lugar la estimación de la demanda formulada y la resolución del contrato de arrendamiento celebrado por las partes sobre local sito en la calle Félix Boix 6 local 1 de Madrid, por expiración del plazo legal. Sin pronunciamiento sobre costas de primera instancia.

"3.- Sin imposición de costas de la alzada; con devolución al recurrente del depósito constituido de conformidad con el punto 8º de la Disposición Adicional Decimoquinta de la Ley Orgánica del Poder Judicial".

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

1.- La procuradora D.ª M.ª Pilar Pérez Calvo, en representación de D. Juan Antonio , D. Juan Pedro y D. Juan Enrique , interpuso recurso de casación.

Los motivos del recurso de casación fueron:

"PRIMERO.- Recurso de Casación por interés casacional, al amparo de lo dispuesto en el art. 477.3 de la LEC, por existencia de jurisprudencia contradictoria de diferentes Secciones de Audiencia Provinciales respecto a la interpretación de la Disposición Transitoria Tercera B) 3.- de la LAU 1994. Aplicación extensiva del plazo de extinción del contrato de arrendamiento al arrendatario actual a la fecha de entrada en vigor de la LAU 1994 cuando en los 10 años anteriores a la misma se hubiera efectuado un traspaso a favor de los mismos, cuando dicha norma solo regula el plazo de extinción de los traspasos efectuados después de la entrada en vigor de la ley.

"SEGUNDO.- Recurso de casación por interés casacional por norma de vigencia inferior a cinco años. artículo 477.3 LEC".

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 19 de octubre de 2022, cuya parte dispositiva es como sigue:

"1.º) Admitir el recurso de casación interpuesto por la representación procesal de D. Juan Enrique , D. Juan Pedro y D. Juan Antonio contra la sentencia dictada el 30 de septiembre de 2021 por la Audiencia Provincial de Madrid (Sección Novena) en el rollo de apelación n.º 653/2021, dimanante del juicio verbal n.º 174/2020 (de desahucio por expiración del plazo) del Juzgado de Primera Instancia n.º 6 de Madrid.

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

"De conformidad con lo dispuesto en el artículo 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 14 de septiembre de 2023 se nombró ponente al que lo es en este trámite y se acordó resolver el recurso sin celebración de vista, señalándose para votación y fallo el 31 de octubre del presente, fecha en que ha tenido lugar.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Antecedentes relevantes

A los efectos decisorios del presente proceso partimos de los siguientes antecedentes relevantes:

1º.- La entidad Testa Residencial Socimi, S.A., actualmente por sucesión procesal Global Manzana, S.L., presentó demanda de juicio civil de desahucio por expiración del plazo contractual contra los demandados D. Juan Antonio , D. Juan Pedro y D. Juan Enrique , al considerar extinguido el contrato de arrendamiento que vincula a las partes sobre el local comercial, sito en la calle Felix Boix, local 1 C2, de Madrid.

2º.- El local litigioso fue objeto de contrato de arrendamiento de 1 de enero de 1976, entre Constructora Viviendas, S.A., propietaria y arrendadora, y D. Fermín , en concepto de arrendatario, concertado por el plazo de un año y sometido al régimen de prórroga forzosa.



3º.- El precitado local fue traspasado con fecha 10 de junio de 1993 a los actuales arrendatarios y demandados en este proceso D. Juan Antonio , D. Juan Pedro y D. Juan Enrique .

4º.- En el suplico de la demanda se solicitó que se declarase resuelto el contrato de arrendamiento de local de negocio de 1 de enero de 1976, por extinción del vínculo contractual en aplicación de la disposición transitoria tercera de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (en adelante LAU), así como que se le entregase a la entidad demandante la cantidad objeto de renta de 1.409,82 euros, en concepto de indemnización de daños y perjuicios, hasta la efectiva entrega del local.

5º.- El conocimiento de la demanda correspondió al Juzgado de Primera Instancia número 6 de Madrid, que desestimó la acción deducida por aplicación de lo normado en la precitada disposición transitoria tercera, apartado A) 1, según la cual:

"Los contratos de arrendamiento de local de negocio celebrados antes del 9 de mayo de 1985 que subsistan en la fecha de entrada en vigor de la presente ley, continuarán rigiéndose por las normas del texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 relativas al contrato de arrendamiento de local de negocio, salvo las modificaciones contenidas en los apartados siguientes de esta disposición transitoria".

Y según dicha transitoria en su apartado B) 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".

6º.- Interpuesto recurso de apelación por la parte demandante, su conocimiento correspondió a la sección novena de la Audiencia Provincial de Madrid, que entendió, por el contrario, que era de aplicación la disposición transitoria tercera, apartado B), regla 3. de la LAU de 1994, en sus siguientes párrafos, y que, por lo tanto, transcurridos 25 años desde la entrada en vigor de la ley, el 1 de enero de 1995, el contrato se extinguió el 31 de diciembre de 2019. Con tal base normativa consideró extinguido el arrendamiento por transcurso del plazo legal.

7º.- Contra dicha sentencia se interpuso por los demandados arrendatarios recurso de casación.

SEGUNDO.- *El motivo único del recurso de casación*

El recurso se formuló por interés casacional, al amparo de lo dispuesto en el art. 477.3 de la LEC, por existencia de jurisprudencia contradictoria de diferentes secciones de audiencias provinciales respecto a la interpretación de la Disposición Transitoria Tercera B) 3 de la LAU 1994.

La parte recurrente consideró efectuada una aplicación extensiva del plazo de extinción del contrato de arrendamiento al arrendatario actual a la fecha de entrada en vigor de la LAU 1994 cuando en los 10 años anteriores se hubiera efectuado un traspaso a favor de los arrendatarios, cuando dicha norma solo regula el plazo de extinción de los traspasos efectuados después de la entrada en vigor de la ley.

También se fundamentó el recurso de casación por interés casacional por norma de vigencia inferior a cinco años.

La parte demandante se opuso a la admisión del recurso por entender que no reunía los requisitos para que concurriese el alegado interés casacional, dado que, si bien se aportaron distintas sentencias de tribunales provinciales en sentido contrario con respecto a la interpretación de la precitada disposición transitoria (seis en un sentido y tres en otro), no concurría el requisito de que dos fueran de un mismo tribunal provincial y otras dos de distinta sección de otra audiencia provincial.

No se aprecia el alegado óbice de admisibilidad dado que el planteamiento del recurso suscita interés casacional, al existir criterios divergentes en la llamada jurisprudencia menor (notorios a tenor de lo resuelto por la sentencia 669/2022, de 14 de octubre), habiéndose interpuesto el presente recurso antes de dictarse la precitada sentencia del pleno; por otra parte, los problemas jurídicos están suficientemente identificados con cita de las normas pertinentes desde el sustancial respeto a los hechos probados.

Además, este tribunal ha elaborado la doctrina de las causas absolutas y relativas de inadmisibilidad, fijada en el auto del pleno de esta Sala 1.ª de 6 de noviembre de 2013 (recurso 485/2012), asumida en resoluciones posteriores como las sentencias 577/2015, de 5 de noviembre; 667/2016, de 14 de noviembre; 292/2017, de 12 de mayo; o más recientemente 142/2021, de 15 de marzo; 629/2021, de 27 de septiembre; 658/2021, de 4 de octubre; 843/2021, de 9 de diciembre; 283/2022, de 4 de abril, o 1032/2022, de 23 de diciembre, entre otras muchas. Según tal doctrina:

"[...] puede ser suficiente para pasar el test de admisibilidad y permitir el examen de fondo del recurso, la correcta identificación de determinados problemas jurídicos, la exposición aun indiciaria de cómo ve la parte

recurrente el interés casacional y una exposición adecuada que deje de manifiesto la consistencia de las razones de fondo. En tales casos, una interpretación rigurosa de los requisitos de admisibilidad que impidan el acceso a los recursos extraordinarios no es adecuada a las exigencias del derecho de tutela efectiva jurídica de la sentencia (sentencias 667/2016, de 14 de noviembre, con cita de la 439/2013, de 25 de junio; 2/2017, de 10 de enero y 149/2017, de 2 de marzo)".

TERCERO.- Estimación del recurso de casación

Esta sala, ante los divergentes criterios existentes sobre la interpretación de la precitada disposición transitoria tercera de la LAU de 1994, se manifestó al respecto en la sentencia de pleno 669/2022, de 14 de octubre, en la que se efectuó el examen normativo y jurisprudencial de la precitada disposición en los términos siguientes que conviene ahora recordar:

"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 subroge su cónyuge y continúe la misma actividad desarrollada en el local.

"En defecto de cónyuge superviviente 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 subroge, 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 subrogue 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. Iván -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.ª 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".

La doctrina de esta sentencia la aplicamos, posteriormente, en las sentencias 927/2022, de 19 de diciembre y 218/2023, de 13 de febrero.

CUARTO.- *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 24/2021, de 12 de febrero, dictada por el Juzgado de Primera Instancia n.º 6 de Madrid, en virtud del conjunto argumental antes expuesto.

QUINTO.- *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. Juan Antonio , D. Juan Pedro y D. Juan Enrique , contra la sentencia 457/2021, de 30 de septiembre, dictada por la sección novena de la Audiencia Provincial de Madrid, en el rollo de apelación 653/2021, 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 24/2021, de 12 de febrero, dictada por el Juzgado de Primera Instancia n.º 6 de Madrid, en los autos de juicio verbal de desahucio por expiración de plazo 174/2020.

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.