



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

**TRIBUNAL SUPREMO**

*Sentencia 137/2015, de 12 de marzo de 2015*

*Sala de lo Civil*

*Rec. n.º 3101/2012*

**SUMARIO:**

**Arrendamientos urbanos. Local de negocio. Régimen transitorio sobre su duración. Se fija doctrina jurisprudencial.** El análisis conjunto y sistemático de la Disposición Transitoria Primera, apartado 2 y de la DT Tercera de Ley 29/1994 de Arrendamientos Urbanos (LAU), permiten declarar que el régimen fijado por esta última resulta igualmente aplicable a los contratos celebrados tras la entrada en vigor del RDL 2/1985, cuando las partes hubieran establecido la prórroga forzosa, pues si el legislador previó un fin para los contratos de arrendamiento de local de negocio que legalmente debían estar sometidos a la prórroga forzosa, por razones de política legislativa, aún más debe estar previsto en los que se fijó convencionalmente, so pena de eliminar la esencia del arrendamiento. En este sentido, la Sala fija como doctrina jurisprudencial que los contratos de arrendamiento de local de negocio celebrados antes de la entrada en vigor de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994 pero celebrados a partir del 9 de mayo de 1985 y sujetos a prórroga forzosa se rigen, en cuanto a su duración, por la disposición transitoria tercera de dicha ley. [Votos particulares].

**PRECEPTOS:**

Ley 29/1994 (LAU), disps. trans. primera y tercera.

Decreto 4104/1964 (TRLAU), arts. 32 y 57.

Código Civil, arts. 1.255, 1.256 y 1.543.

Ley 1/2000 (LEC), arts. 479.4, 483.2.1.º y 487.3.

**PONENTE:**

*Don Francisco Marín Castán.*

**TRIBUNAL SUPREMO**

Sala de lo Civil

PLENO

Presidente Excmo. Sr. D.Francisco Marín Castán

SENTENCIA

Sentencia N.º: 137/2015

Fecha Sentencia : 12/03/2015

CASACIÓN



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

Recurso Nº : 3101/2012

Fallo/Acuerdo: Sentencia Estimando

Votación y Fallo: 25/02/2015

Ponente Excmo. Sr. D. : Francisco Marín Castán

Procedencia: Audiencia Provincial de Zaragoza (5ª)

Secretaría de Sala : Ilma. Sra. Dña. Mª Teresa Rodríguez Valls

Escrito por : CVS

ARRENDAMIENTOS URBANOS DE LOCAL DE NEGOCIO.- RÉGIMEN TRANSITORIO SOBRE SU DURACIÓN: Contrato de arrendamiento celebrado bajo la vigencia del RDL 2/1985 pero sujeto a prórroga forzosa por expresa voluntad de las partes. Doctrina jurisprudencial: su duración se rige por la disposición transitoria 3ª, no por la 1ª, de la LAU 1994 ( STS 17-11-2011 ). Decisión del caso en funciones de instancia: continuación del arrendamiento por diez años más a partir del traspaso válidamente efectuado en 2011.

CASACIÓN Num.: 3101/2012

Ponente Excmo. Sr. D.: Francisco Marín Castán

Votación y Fallo: 25/02/2015

Secretaría de Sala: Ilma. Sra. Dña. Mª Teresa Rodríguez Valls

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

PLENO

### SENTENCIA

Excmos. Sres.:

D. Francisco Marín Castán  
D. José Ramón Ferrándiz Gabriel  
D. José Antonio Seijas Quintana  
D. Antonio Salas Carceller  
D. Ignacio Sancho Gargallo  
D. Francisco Javier Orduña Moreno  
D. Rafael Sarazá Jimena  
D. Sebastián Sastre Papiol  
D. Eduardo Baena Ruiz  
D. Xavier O' Callaghan Muñoz



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

En la Villa de Madrid, a doce de Marzo de dos mil quince.

La Sala Primera del Tribunal Supremo, constituida en pleno por los magistrados indicados al margen, ha visto el recurso de casación por interés casacional interpuesto por las demandantes D<sup>a</sup> Angustia y D<sup>a</sup> Begoña, representadas ante esta Sala por el procurador D. Joaquín Fanjul de Antonio, contra la sentencia dictada el 28 de septiembre de 2012 por la Sección 5<sup>a</sup> de la Audiencia Provincial de Zaragoza en el recurso de apelación nº 421/2012 dimanante de las actuaciones de juicio ordinario nº 1055/2011 del Juzgado de Primera Instancia nº 15 de Zaragoza, sobre resolución de contrato de arrendamiento de local de negocio. Han sido parte recurrida los demandados D. Silvio, representado ante esta Sala por el procurador D. Miguel Lozano Sánchez, y D. Jose Enrique, D<sup>a</sup> Emilia y la Sociedad Civil RMG S.C., representados por el procurador D. Fernando García de la Cruz Romeral.

#### **ANTECEDENTES DE HECHO**

##### **Primero.**

El 3 de noviembre de 2011 se presentó demanda interpuesta por D<sup>a</sup> Angustia y D<sup>a</sup> Begoña contra D. Silvio, D. Jose Enrique, D<sup>a</sup> Emilia y la sociedad civil RMG, S.C., solicitando se dictara sentencia con los siguientes pronunciamientos:

«A) Se declare resuelto y extinguido el arrendamiento del local sito en Zaragoza, C/ Reina Felicia, nº 2 local izquierda por causa de jubilación, y la nulidad del traspaso documentado en Escritura de 17 de marzo de 2011, condenando a los demandados a la entrega del local arrendado a la actora, apercibiéndoles de lanzamiento.

B) Subsidiariamente se declare ser el 1 de enero de 2015 la fecha de extinción de dicho arrendamiento».

##### **Segundo.**

Repartida la demanda al Juzgado de Primera Instancia nº 15 de Zaragoza, dando lugar a las actuaciones nº 1055/2011 de juicio ordinario, y emplazados los demandados, estos comparecieron y contestaron a la demanda, conjuntamente D. Jose Enrique, D<sup>a</sup> Emilia y la sociedad civil RMG, S.C., y, por separado, D. Silvio, si bien todos ellos interesaron la íntegra desestimación de la demanda con imposición de costas a las demandantes.

##### **Tercero.**

Convocadas las partes a la audiencia previa y admitida en dicho acto la prueba documental aportada por la parte demandada, recibido el pleito a prueba y seguido por sus trámites, la juez sustituta del mencionado Juzgado dictó sentencia el 6 de junio de 2012 desestimando la demanda, absolviendo de la misma a los demandados e imponiendo las costas a la parte demandante.

##### **Cuarto.**

Interpuesto por la parte demandante contra dicha sentencia recurso de apelación, que se tramitó con el nº 421/2012 de la Sección 5<sup>a</sup> de la Audiencia Provincial de Zaragoza, esta



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

dictó sentencia el 28 de septiembre de 2012 desestimando el recurso, confirmando íntegramente la sentencia apelada e imponiendo a la parte apelante las costas de la segunda instancia.

#### **Quinto.**

La parte demandante-apelante interpuso recurso de casación por interés casacional contra la sentencia de segunda instancia, que fue tenido por interpuesto. El recurso se fundaba en infracción de la disposición transitoria primera de la LAU de 1994, por aplicación indebida, y de la disposición transitoria tercera de la misma ley, por inaplicación, así como en infracción de los arts. 1543 y 1256 CC. Por lo que se refiere al interés casacional ( art. 477.2-3º LEC), se invocaba tanto la existencia de jurisprudencia contradictoria de las Audiencias Provinciales como la oposición de la sentencia recurrida a la doctrina jurisprudencial de esta Sala que considera aplicable a casos como el enjuiciado la disposición transitoria tercera de la LAU de 1994.

#### **Sexto.**

Recibidas las actuaciones en esta Sala y personadas ante la misma ambas partes por medio de los procuradores mencionados en el encabezamiento, el recurso fue admitido por auto de 9 de julio de 2013, a continuación de lo cual las partes recurridas presentaron sus respectivos escritos de oposición solicitando la desestimación del recurso con imposición de costas a la parte recurrente.

#### **Séptimo.**

Por providencia de 1 de octubre de 2014 se nombró ponente al magistrado Excmo. Sr. D. Antonio Salas Carceller y se acordó resolver el recurso sin celebración de vista, señalándose para votación y fallo el 19 de noviembre siguiente, pero por providencia del mismo 19 de noviembre se acordó suspender el señalamiento y someter el conocimiento del recurso al pleno de los magistrados de la Sala, y por providencia de 8 de enero del corriente año se señaló la votación y fallo para el 25 de febrero siguiente, en que tuvo lugar, asumiendo la ponencia el presidente de la Sala Excmo. Sr. D. Francisco Marín Castán por haber anunciado voto particular discrepante el magistrado ponente Excmo. Sr. D. Antonio Salas Carceller.

Ha sido ponente el Excmo. Sr. D. Francisco Marín Castán,

### **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

#### **Primero.** *Cuestión jurídica planteada.*

El presente recurso de casación por interés casacional, interpuesto por la parte arrendadora contra la sentencia de apelación que confirmó la de primera instancia desestimando su demanda de resolución de un contrato de arrendamiento de local de negocio, plantea, como cuestión jurídica de interés casacional, tanto por existir jurisprudencia contradictoria de las Audiencias Provinciales como por oposición de la sentencia recurrida a la doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo, si un arrendamiento de local de negocio celebrado a partir del 9 de mayo de 1985 pero sujeto por expresa voluntad de las partes al régimen de prórroga establecido en el art. 57 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, texto



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

refundido aprobado por Decreto 4104/1964, de 24 de diciembre (en adelante LAU 1964), se rige, en cuanto a su duración tras la entrada en vigor de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (en adelante, LAU 1994), por la disposición transitoria primera, apartado 2, de la LAU 1994 o, por el contrario, por su disposición transitoria tercera (en adelante d.t. 1ª y d.t. 3ª respectivamente).

**Segundo.** *Antecedentes relevantes para la decisión del recurso.*

**1.-** El contrato litigioso y sus vicisitudes.

A) Con fecha 19 de noviembre de 1986 D. Eutimio, como arrendador, y D. Silvio, como arrendatario, celebraron un contrato de arrendamiento del local de negocio sito en Zaragoza, casa nº 2, izquierda, de la calle Reina Felicia.

En la condición 4ª del contrato se estipulaba que el arrendamiento comenzaría el 1 de enero de 1987 y finalizaría el 31 del mismo mes y año, prorrogándose «por meses naturales sucesivos de acuerdo con lo establecido en la Ley de Arrendamientos Urbanos».

En la condición 5ª se establecía el destino del local al negocio de bar, y en la 6ª se facultaba al arrendatario para realizar a su costa todas las obras necesarias para acomodar el local al objeto pactado.

B) Tras fallecer el arrendador D. Eutimio el 27 de junio de 2005, sus herederas Dª Angustia y Dª Begoña, como integrantes de la comunidad de bienes " DIRECCION000 CB", firmaron un documento el 29 de septiembre del mismo año con el arrendatario D. Silvio en el que la condición de parte arrendadora era asumida por dicha comunidad de bienes.

C) El 17 de marzo de 2011 D. Silvio y su esposa, de una parte, y D. Jose Enrique y Dª Emilia, de otra, los dos últimos actuando en su propio nombre y derecho y como integrantes de la sociedad civil "RMG, S.C.", otorgaron escritura pública de traspaso del local por un precio de 22.500 euros, quedando afecto el arrendamiento a la citada sociedad civil. En la escritura se hizo constar que D. Silvio había notificado por burofax a la comunidad de bienes " DIRECCION000 CB" su propósito de traspasar el local y el precio del traspaso, y en la propia escritura el Sr. Silvio se obligaba a notificar fehacientemente, conforme al art. 32 LAU 1964, el traspaso verificado.

D) El 22 de marzo de 2011 el INSS dictó resolución aprobando la jubilación de D. Silvio con efectos económicos a partir de abril de 2011.

E) En el mismo año 2011 Dª Angustia y Dª Begoña promovieron juicio verbal contra D. Silvio pidiendo se declarase resuelto el contrato de arrendamiento por expiración del término, pero tras obtener sentencia favorable en primera instancia, su demanda fue totalmente desestimada en apelación por considerarse el contrato sujeto a la prórroga forzosa LAU 1964 por expresa voluntad de las partes.

**2.-** Demanda y contestación a la demanda.

A) El 3 de noviembre de 2011 Dª Angustia y Dª Begoña demandaron a D. Silvio, D. Jose Enrique, Dª Emilia y la sociedad civil "RMG S.C." pidiendo, con carácter principal, que se declarase resuelto y extinguido el contrato de arrendamiento por causa de jubilación del arrendatario, así como la nulidad del traspaso antes mencionado, y, subsidiariamente, que se declarase el 1 de enero de 2015 como fecha de extinción del arrendamiento conforme a la d.t. 3ª, letra B, apartado 2, de la LAU 1994.

B) Los demandados D. Jose Enrique, Dª Emilia y "RMG S.C." contestaron a la demanda pidiendo su desestimación por no ser aplicable al contrato litigioso la d.t. 3ª de la LAU 1994.



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

C) El codemandado D. Silvio contestó a la demanda alegando, acerca de la pretensión principal, que su jubilación había sido posterior al traspaso y, en relación con la subsidiaria, que no era aplicable la d.t. 3ª LAU 1994 sino la 1ª, añadiendo que, aun cuando fuese aplicable la d.t. 3ª, el arrendamiento subsistiría hasta el 17 de marzo de 2021 en virtud del traspaso efectuado el 17 de marzo de 2011, por todo lo cual pidió también la íntegra desestimación de la demanda.

### 3.- Sentencias de ambas instancias y recurso de casación .

A) La sentencia de primera instancia desestimó totalmente la demanda razonando, en síntesis, que el contrato se regía por la LAU 1964 en virtud de lo dispuesto por la d.t. 1ª LAU 1994, sin por ello pertenecer al grupo de los contratos anteriores al 9 de mayo de 1985; que el traspaso había sido anterior a la jubilación del arrendatario y se había ajustado a la ley, por lo que procedía desestimar la pretensión principal de la demanda; y por último, que también procedía desestimar su pretensión subsidiaria porque, al haber quedado sujeto el arrendamiento a la prórroga forzosa del art. 57 LAU por expresa voluntad de las partes, su resolución quedaba a la voluntad del arrendatario.

B) La parte demandante interpuso recurso de apelación manteniendo las pretensiones principal y subsidiaria de su demanda por resultar aplicable la d.t. 3ª, no la 1ª, de la LAU 1994, determinar la jubilación del arrendatario la extinción del contrato por ministerio de la ley, haberse buscado la fecha del traspaso en fraude de ley para eludir la extinción del contrato por jubilación y, en fin, no ser aplicable el art. 32 LAU 1964 por no serlo tampoco la d.t. 1ª LAU 1994 sino la 3ª.

C) Los demandados D. Jose Enrique, Dª Emilia y "RMG S.C." se opusieron al recurso alegando que la d.t. LAU 1994 aplicable al contrato era la 1ª y no la 3ª, por lo que decaía todo el planteamiento de los apelantes.

D) El codemandado D. Silvio se opuso al recurso de apelación alegando, en síntesis y en lo que aquí interesa, que el traspaso había sido legal y anterior a su jubilación, sin fraude alguno de ley, que no era aplicable al caso la d.t. 3ª, sino la 1ª, de la LAU 1994 y, en fin, que aun cuando fuese aplicable la 3ª el arrendamiento estaría vigente hasta el 17 de marzo de 2021 porque la escritura de traspaso se había otorgado el 17 de marzo de 2011.

E) La sentencia de segunda instancia desestimó el recurso de apelación y confirmó la sentencia apelada porque, en síntesis, el contrato de arrendamiento se había celebrado el 19 de noviembre de 1986, debiendo encuadrarse por tanto en la d.t. 1ª, apdo. 2, LAU 1994, y el traspaso, ajustado al art. 32 LAU 1964, se había efectuado antes de la jubilación del arrendatario.

F) Contra la sentencia de segunda instancia recurrió en casación la parte demandante-apelante, arrendadora en el contrato litigioso.

### **Tercero.** *Recurso de casación y oposición de las partes recurridas.*

#### 1.- *Recurso de casación .*

El recurso de compone de un solo motivo fundado en infracción, en primer lugar, de la d.t. 1ª LAU 1994 por aplicación indebida y, en consecuencia, de la d.t. 3ª de la misma ley por inaplicación; y en segundo lugar, de los arts. 1543 y 1256 CC.

El desarrollo argumental del motivo comienza refiriéndose a la segunda de las infracciones, que se habría producido por no haber considerado la sentencia recurrida la necesidad de que el arrendamiento esté sujeto a plazo y su duración no pueda quedar a la exclusiva voluntad del arrendatario.



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

En cuanto a la primera de las infracciones, se alega que si la voluntad de las partes fue someter el contrato al régimen de la LAU 1964 mediante el pacto expreso de prórroga forzosa, entonces tendría que aplicarse la d.t. 3ª LAU 1994 al plazo de finalización porque, de lo contrario, se eliminaría la esencia de la temporalidad de los arriendos.

Por lo que se refiere al interés casacional, se aduce la existencia de jurisprudencia contradictoria de las Audiencias Provinciales, citando como favorables a la aplicación de la d.t. 1ª las sentencias de 22 de febrero de 2007 de la Sección 19ª de la Audiencia Provincial de Madrid y 13 de febrero de 2007 de la Sección 21ª de la misma Audiencia, y, como favorables a la aplicación de la d.t. 3ª, las sentencias de 9 de junio de 2008 de la Sección 6ª de la Audiencia Provincial de Asturias y 3 de diciembre de 2004 y 31 de octubre de 2003 de la Sección 4ª de la Audiencia Provincial de Barcelona.

También se alega oposición de la sentencia impugnada a la doctrina de esta Sala contenida en las sentencias de 9 de septiembre de 2009 y, sobre todo, 7 de noviembre de 2011, porque esta última declara aplicable la d.t. 3ª a los contratos celebrados tras la entrada en vigor del RDL 2/1985 cuando las partes hubieran pactado la prórroga forzosa.

En consecuencia, la parte recurrente, manteniendo ya únicamente la pretensión subsidiaria de su demanda, considera que debe declararse el 1 de enero de 2015 como fecha de extinción del contrato.

#### *2.- Oposición del recurrido D. Silvio.*

Este demandado, tras puntualizar que lo pedido en el recurso no coincide con lo pedido en la demanda, observación irrelevante porque nada impide a la parte demandante mantener en un recurso únicamente la pretensión formulada con carácter subsidiario, opone en primer lugar que, al haberse producido un traspaso del local con fecha 17 de marzo de 2011, la propia d.t. 3ª LAU 1994 cuya aplicación se propugna en el recurso determinaría una duración mínima añadida de 10 años a contar desde la realización del traspaso, de modo que el contrato se extinguiría el 17 de marzo de 2021 y no el 1 de enero de 2015 como se pide en la demanda.

También aduce este recurrido que la sentencia de esta Sala del año 2011 citada en el recurso versa sobre un contrato de arrendamiento diferente del aquí litigioso y, por último, que no tiene sentido demandarle en cuanto a la pretensión relativa a la fecha de extinción del arrendamiento.

#### *3.- Oposición de la parte recurrida integrada por los demandados D. Jose Enrique, Dª Emilia y "RMG S.C."*

Esta parte alega, en primer lugar, que el recurso incurre en la causa de inadmisión del art. 483.2-1º, inciso segundo, en relación con el art. 479.4, ambos de la LEC, porque no se acota parte alguna de las sentencias de las Audiencias Provinciales citadas en el recurso, ninguna de las cuales se pronuncia sobre un caso similar al presente.

Se aduce, en segundo lugar, que en la demanda no se pidió expresamente la aplicación de la d.t. 3ª LAU 1994, invocada únicamente con posterioridad, al recurrir la parte actora en apelación.

En tercer lugar, se opone que la sentencia de esta Sala del año 2011 versó sobre un caso diferente, en el que se concedía al arrendatario la facultad de prorrogar anualmente el contrato con carácter indefinido.

Por último, se invoca la sentencia de esta Sala de 31 de octubre de 2008 sobre la posibilidad de someter a prórroga forzosa los arrendamientos celebrados bajo la vigencia del RDL 2/1985 y la inexistencia de una fecha para su extinción según la LAU 1994.



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

**Cuarto. Admisibilidad del recurso.**

El recurso es admisible, pese a lo alegado por una de las partes recurridas, porque plantea con nitidez una cuestión estrictamente jurídica, consistente en la aplicabilidad al caso de la d.t. 1ª LAU 1994 o por el contrario de su d.t. 3ª, cuestión sobre la cual existen criterios dispares de diferentes Audiencias Provinciales y, a su vez, una posible oposición de la sentencia recurrida a la doctrina representada por su sentencia de pleno de 9 de septiembre de 2009 (recurso nº 1071/2005, en adelante STS 9-9-2009), en cuanto declara que los contratos de arrendamiento no pueden tener una duración indefinida, y por su sentencia de 17 de noviembre de 2011 (recurso nº 1635/2008, en adelante STS 17-11-2011), en cuanto, más específicamente, declara que los contratos de arrendamiento de local de negocio anteriores a la LAU 1994 pero celebrados después del 9 de mayo de 1985 y sujetos por voluntad de las partes a prórroga forzosa se rigen, en cuanto a su duración, por la d.t. 3ª LAU 1994 y no por su d.t. 1ª.

La circunstancia de que el contenido de los contratos de arrendamiento sobre los que se pronunciaron dichas sentencias no sea idéntico al del contrato aquí litigioso no puede excluir el interés casacional, pues además de ser normal o habitual que los contratos no seriados difieran en su contenido, lo relevante no es la identidad de los respectivos contratos sino la identidad de la cuestión jurídica controvertida, que en este caso es evidente por lo que respecta a la STS 17-11-2011 y a la sentencia de 22 de febrero de 2007 de la Sección 19ª de la Audiencia Provincial de Madrid, esta última favorable a la aplicación de la d.t. 1ª LAU 1994 en contraste con las sentencias de 9 de junio de 2008 de la Sección 6ª de la Audiencia Provincial de Asturias y 3 de diciembre de 2004 y 31 de octubre de 2003 de la Sección 4ª de la Audiencia Provincial de Barcelona, favorables a la aplicación de la d.t. 3ª de la misma ley. Si a esto se une que la STS 9-9-2009 también guarda una estrecha relación con la cuestión jurídica planteada, en cuanto excluye que los contratos de arrendamiento de local de negocio puedan tener una duración indefinida, la admisibilidad del presente recurso de casación por interés casacional no viene sino a corroborarse.

Por lo demás, otras alegaciones que se oponen a la admisibilidad del recurso, como la falta de invocación de la d.t. 3ª LAU 1994 en la demanda, no son ciertas, pues basta con leer el escrito de demanda para comprobar que dicha d.t. sí se invocaba expresamente, y no de forma que pudiera pasar inadvertida sino en negrita y al comienzo de los fundamentos de derecho relativos al fondo. En cuanto a la también alegada diferencia entre lo pedido en la demanda y lo pedido en el presente recurso, ya se ha dicho que es irrelevante, porque nada impide que la parte demandante renuncie a seguir manteniendo en vía de recurso la pretensión principal de su demanda pero insista en la subsidiaria. Finalmente, la cita de la sentencia de esta Sala de 31 de octubre de 2008 (recurso nº 690/2003, en adelante STS 31-10-2008) en el escrito de oposición que propugna la inadmisibilidad del recurso no viene sino a reafirmar la existencia del interés casacional, pues dicha sentencia se invoca en apoyo de la duración indefinida de los contratos de arrendamiento posteriores al 9 de mayo de 1985 pero sujetos a prórroga forzosa.

**Quinto. Decisión de la Sala: reiteración del criterio de la STS 17-11-2011 y, por tanto, aplicación de la d.t. 3ª LAU 1994.**

El fundamento de derecho cuarto de la STS 17-11-2011 contiene, en su apartado C), el siguiente razonamiento:

«El legislador de 1994, no olvidó la gran cantidad de arrendamientos de local de negocio que, en el momento de su entrada en vigor, estaban sometidos a un régimen de prórroga forzosa, por lo que dedicó la DT Tercera a establecer una normativa que permitiría en



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

estos contratos fijar una fecha de finalización. Y es que, tal y como declaró la sentencia de pleno de esta Sala de 9 de septiembre de 2009 [RC n.º 1071/2005], al analizar un contrato de arrendamiento para uso distinto de vivienda celebrado bajo la vigencia de la LAU 1994 que incluía entre sus cláusulas un sometimiento al régimen de prórroga forzosa, "[h]a de afirmarse que una cosa es que el legislador pueda imponer, por razones de política legislativa, la prórroga forzosa para el arrendador, como efectivamente mantuvo para los arrendamientos urbanos desde el año 1920 hasta el año 1985, y otra muy distinta que las partes puedan hacerlo válidamente por la vía del artículo 4.º de la LAU 1994 y el 1255 del Código Civil, sin alterar por ello la propia esencia y naturaleza del contrato que de por sí ha de ser de duración determinada -o, al menos, determinable- y sin que deba aceptarse que una duración fijada de un año prorrogable indefinidamente a voluntad del arrendatario por años sucesivos, suponga realmente la fijación de una duración en la forma exigida por la ley". En definitiva, no resulta aceptable que la mera voluntad de las partes permita eliminar la esencia del contrato de arrendamiento, una de cuyas características es la temporalidad.

»El análisis conjunto y sistemático de la DT Primera, apartado 2 y de la DT Tercera de LAU 1994, permiten declarar que el régimen fijado por esta última resulta igualmente aplicable a los contratos celebrados tras la entrada en vigor del RDL 2/1985, cuando las partes hubieran establecido la prórroga forzosa, pues si el legislador previó un fin para los contratos de arrendamiento de local de negocio que legalmente debían estar sometidos a la prórroga forzosa, por razones de política legislativa, aún más debe estar previsto en los que se fijó convencionalmente, so pena de eliminar la esencia del arrendamiento.

»En definitiva, la DT Primera LAU 1994, remite expresamente al RDL 2/1985 y a la LAU 1964 para la regulación de los arrendamientos de local de negocio, por lo que se debe entender que la alusión a la tácita reconducción está únicamente prevista para aquellos contratos de arrendamiento de local de negocio que se celebraron al amparo del RDL 2/1985 sin incluirse referencia alguna a una prórroga forzosa en cuanto a su duración. Para el resto, esto es, para los arrendamientos de locales de negocio respecto a los que sí se estableció de modo voluntario un sistema de prórroga forzosa, les resulta aplicable la LAU 1964, y consecuentemente en materia de finalización de la situación de prórroga, la DT Tercera LAU 1994».

Pues bien, esta Sala, reunida en pleno, ha decidido reiterar dicho criterio, asumiendo íntegramente el razonamiento anteriormente transcrito, y fijar como doctrina jurisprudencial la aplicabilidad de la d.t. 3ª LAU 1994 a los contratos de arrendamiento de local de negocio celebrados a partir del 9 de mayo de 1985 y anteriores a la entrada en vigor de LAU 1994 pero sujetos por voluntad expresa de las partes a la prórroga forzosa de la LAU 1964, ya que además, por un lado, no sería coherente con el espíritu y finalidad del Real Decreto-Ley 2/1985, de 30 de abril, sobre Medidas de Política Económica, que la supresión del carácter forzoso del régimen de prórroga del art. 57 LAU se tradujese para el arrendador que lo pactara expresamente en un régimen de duración más desfavorable que el de la propia LAU 1964 y, por otro, el criterio favorable a la duración indefinida de estos arrendamientos que podría deducirse de la STS 31-10-2008, citada en uno de los escritos de oposición al recurso, debe entenderse modificado por la STS 9-9-2009, referida a unos contratos posteriores a la LAU 1994 pero que traían causa de los celebrados bajo la vigencia del citado Real Decreto-Ley 2/1985.

**Sexto.** *Consecuencias de la estimación del recurso y de la asunción de la instancia.*

El art. 487.3 LEC dispone que la sentencia que considere fundado un recurso de casación por interés casacional, además de casar la sentencia recurrida y declarar lo que



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

corresponda según los términos en que se haya producido la oposición a la doctrina jurisprudencial o la contradicción o divergencia de la jurisprudencia, «resolverá sobre el caso».

Por tanto, habiéndose pedido en la demanda, en lo que aquí interesa, la declaración de que el contrato litigioso se extinguiría el 1 de enero de 2015, esta Sala debe decidir, ya como órgano de instancia, si efectivamente procede o no estimar dicha pretensión, pues una de las partes demandadas-recurridas viene sosteniendo, desde su contestación a la demanda hasta su oposición al presente recurso de casación, que aun cuando fuese aplicable la d.t. 3ª LAU 1994 el contrato no se extinguiría hasta el 17 de marzo de 2021 por haber mediado un traspaso válido efectuado el 17 de marzo de 2011, cuestión esta sobre la que no llegaron a pronunciarse las sentencias de instancia al haber considerado aplicable la d.t. 1ª LAU 1994 y no la 3ª.

Pues bien, la cuestión debe resolverse desestimando la demanda porque, habiéndose efectuado válidamente el traspaso del local por una persona física a otras después de la entrada en vigor de la LAU 1994 y antes de los veinte años desde su aprobación, procede aplicar el párrafo quinto del apartado B). 3. de la d.t. 3ª LAU 1994 que establece «la continuación del arrendamiento por un mínimo de diez años a contar desde su realización [la del traspaso]», tomándose como fecha de este último, según el párrafo último del mismo apartado, «la de la escritura a que se refiere el artículo 32 del texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964», que en el presente caso fue el 17 de marzo de 2011. En consecuencia, la fecha de extinción del contrato litigioso no podía ser el 1 de enero de 2015, como se pide en la demanda, sino el 17 de marzo de 2021.

#### **Séptimo.**

La estimación del recurso de casación por interés casacional determina que, conforme al art. 398.2 LEC, no proceda imponer especialmente las costas a ninguna de las partes, y la misma solución debe adoptarse en cuanto a las costas de las instancias, poniendo en relación el art. 398 LEC con su art. 394.1, porque el recurso de apelación de la parte demandante estaba fundado en cuanto a la aplicabilidad de la d.t. 3ª LAU 1994 y porque, aun cuando en definitiva no procediera estimar la demanda, el caso presentaba serias dudas de derecho.

#### **Octavo.**

Conforme al apartado 8 de disposición adicional 15ª LOPJ procede devolver a la parte recurrente el depósito constituido

Por lo expuesto, en nombre del Rey y por la autoridad conferida por el pueblo español.

### **FALLAMOS**

**1º.-** ESTIMAR EL RECURSO DE CASACIÓN POR INTERÉS CASACIONAL interpuesto por las demandantes Dª Angustia y Dª Begoña contra la sentencia dictada el 28 de septiembre de 2012 por la sección 5ª de la Audiencia Provincial de Zaragoza en el recurso de apelación nº 421/2012.

**2ª.-** Casar la sentencia recurrida.

**3º.-** Fijar la siguiente doctrina jurisprudencial: «Los contratos de arrendamiento de local de negocio celebrados antes de la entrada en vigor de la Ley de Arrendamientos Urbanos de



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

1994 pero celebrados a partir del 9 de mayo de 1985 y sujetos a prórroga forzosa se rigen, en cuanto a su duración, por la disposición transitoria tercera de dicha ley».

4º.- Resolver el caso, en funciones de instancia, desestimando íntegramente la demanda, aunque por fundamentos jurídicos diferentes, en cuanto a la pretensión subsidiaria, de los de las sentencias de primera instancia y apelación.

5º.- No imponer especialmente a ninguna de las partes las costas del recurso de casación ni las de las dos instancias.

6º.- Y devolver a la parte recurrente el depósito constituido.

Así por esta nuestra sentencia, que se insertará en la COLECCIÓN LEGISLATIVA pasándose al efecto las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos Francisco Marín Castán. José Ramón Ferrándiz Gabriel. José Antonio Seijas Quintana. Antonio Salas Carceller. Ignacio Sancho Gargallo. Francisco Javier Orduña Moreno. Rafael Sarazá Jimena Sebastián Sastre Papiol. Eduardo Baena Ruiz. Xavier O' Callaghan Muñoz. Firmada y rubricada.

*VOTO PARTICULAR que formulan los MAGISTRADOS EXCMOS. SRES. D. ANTONIO SALAS CARCELLER y DON XAVIER O' CALLAGHAN MUÑOZ, al amparo de lo previsto en los artículos 260 de la Ley Orgánica del Poder Judicial y 205 de la Ley de Enjuiciamiento Civil .*

Quedan aceptados los antecedentes de hecho y los fundamentos jurídicos primero, segundo, tercero y cuarto de la anterior sentencia nº 137/2015, de 12 de marzo (Recurso nº 3101/2012). No se comparte el contenido de los fundamentos jurídicos quinto, sexto y séptimo ni la parte dispositiva de dicha resolución.

## **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

### **Primero.**

La referida sentencia, de la que discrepamos con absoluto respeto a la opinión mayoritaria de la Sala, resuelve en el sentido de declarar como doctrina jurisprudencial que "los contratos de arrendamiento de local de negocio celebrados antes de la entrada en vigor de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994 pero celebrados a partir de 9 de mayo de 1985 y sujetos a prórroga forzosa se rigen, en cuanto a su duración, por la disposición transitoria tercera de dicha ley".

Mediante el presente voto particular mostramos nuestra disconformidad con tal conclusión por entender que no resulta conforme con el mandato del legislador expresado en las Disposiciones Transitorias de la LAU 1994. No encontramos razón para prescindir de la aplicación de la 1ª de dichas disposiciones, apartado 2, que contiene una regulación completa respecto del régimen aplicable a los contratos de arrendamiento de local de negocio celebrados a partir del 9 de mayo de 1985 que subsistían al momento de entrada en vigor de la nueva ley, como sucede con el presente; lo que excluía la aplicación de cualquier otra norma y más concretamente la de la Disposición Transitoria 3ª que contempla -desde su propio



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

enunciado- un supuesto radicalmente distinto referido a los "contratos de arrendamiento de local de negocio celebrados antes del 9 de mayo de 1985".

### **Segundo.**

Tanto la sentencia de primera instancia como la dictada en apelación desestimaron la demanda mediante la cual se pretendía que se declarase la extinción del contrato de arrendamiento, de fecha 19 de noviembre de 1986, cuyo objeto era un local de negocio sito en Zaragoza, en el cual se había pactado expresamente la sujeción a prórroga forzosa conforme a la LAU 1964.

El recurso de la parte demandante denuncia la infracción de las Disposiciones Transitorias de la Ley 29/1994, de Arrendamientos Urbanos, así como de los artículos 1543 y 1256 del Código Civil, entendiéndose que resulta de aplicación la Disposición Transitoria Tercera y no la Primera, como entendió la sentencia impugnada.

Para justificar el interés casacional, cita como sentencias favorables a la aplicación al caso de la D.T. Primera de la LAU 1994 las de la Audiencia Provincial de Madrid, sección 19ª, de 22 febrero 2007 y de la sección 21ª, de 13 febrero 2007, mientras que consideran de aplicación la D.T. Tercera de dicha Ley las de la Audiencia Provincial de Asturias, sección 6ª, de 9 junio 2008; Audiencia Provincial de Barcelona, sección 4ª, de 31 octubre 2003 y 3 diciembre 2004, así como las sentencias de esta propia Sala de 9 septiembre 2009 y 17 noviembre 2011.

La sentencia dictada por esta Sala nº 582/2009, de 9 septiembre (Rec. 1071/05) se refiere a un supuesto distinto del ahora enjuiciado y, en consecuencia, su doctrina no resulta de aplicación al caso, ya que resuelve sobre contratos celebrados ya bajo la vigencia de la LAU 1994.

Por otra parte, es cierto que la sentencia de esta Sala de 17 de noviembre de 2011, tras mencionar la doctrina de la de 9 de septiembre de 2009, viene a decir lo siguiente: «el análisis conjunto y sistemático de la DT Primera, apartado 2 y de la DT Tercera de LAU 1994, permiten declarar que el régimen fijado por esta última resulta igualmente aplicable a los contratos celebrados tras la entrada en vigor del RDL 2/1985, cuando las partes hubieran establecido la prórroga forzosa, pues si el legislador previó un fin para los contratos de arrendamiento de local de negocio que legalmente debían estar sometidos a la prórroga forzosa, por razones de política legislativa, aún más debe estar previsto en los que se fijó convencionalmente, so pena de eliminar la esencia del arrendamiento. En definitiva, la DT Primera LAU 1994, remite expresamente al RDL 2/1985 y a la LAU 1964 para la regulación de los arrendamientos de local de negocio, por lo que se debe entender que la alusión a la tácita reconducción está únicamente prevista para aquellos contratos de arrendamiento de local de negocio que se celebraron al amparo del RDL 2/1985 sin incluirse referencia alguna a una prórroga forzosa en cuanto a su duración. Para el resto, esto es, para los arrendamientos de locales de negocio respecto a los que sí se estableció de modo voluntario un sistema de prórroga forzosa, les resulta aplicable la LAU 1964, y consecuentemente en materia de finalización de la situación de prórroga, la DT Tercera LAU 1994 .....».

### **Tercero.**

No obstante, entendemos que la anterior doctrina debía ser revisada en el sentido de establecer que los contratos de arrendamiento de local de negocio celebrados a partir del día 9 de mayo de 1985 y antes de la entrada en vigor de la LAU 1994 se rigen por lo establecido en la Disposición Transitoria Primera, apartado 2 de esta última Ley.



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

Dicha norma establece, en su párrafo primero, lo siguiente: «los contratos de arrendamiento de local de negocio celebrados a partir del 9 de mayo de 1985, que subsistan en la fecha de entrada en vigor de esta Ley, continuarán rigiéndose por lo dispuesto en el artículo 9 del Real Decreto-ley 2/1985, de 30 de abril, y por lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964. ....».

De ahí que, cuando se ha pactado la prórroga forzosa al amparo del citado artículo 9 del Real Decreto Ley 2/1985, rige plenamente lo dispuesto por la Ley de 1964 en cuanto a duración del contrato y su prórroga, pues así se ha convenido expresa y libremente por las partes, debiendo ser mantenido por respeto al principio "pacta sunt servanda", teniendo en cuenta que la concesión de tal beneficio de prórroga forzosa al arrendatario podría estar compensado con otros pactos beneficiosos para el arrendador. En estos casos resultarán aplicables los supuestos de excepción a prórroga ( artículos 62 y 70 y ss.) y de resolución ( artículo 114 y ss.) previstos en la LAU 1964, generándose una situación igual a la que existía previamente a la vigencia del Real Decreto 2/1985, siendo posible para el arrendatario proceder al traspaso del local cumpliendo los requisitos previstos en la misma Ley.

No cabe asimilar este supuesto al contemplado en la Disposición Transitoria Tercera de la LAU 1994, que resulta de aplicación exclusivamente a los contratos de arrendamiento de local de negocio celebrados antes de 9 de mayo de 1985 y no a los posteriores, como sucede en el presente caso. El distinto tratamiento de uno y otro supuesto responde sin duda a la circunstancia de que la prórroga forzosa venía impuesta por la ley sin posibilidad de renuncia por parte del arrendatario, mientras que a partir de la vigencia del Real Decreto 2/1985 tal prórroga forzosa únicamente se establece por expresa aceptación del arrendador.

En este sentido se ha de destacar cómo el preámbulo de la LAU 1994 a la hora de justificar el régimen transitorio que establece la ley dice que « por lo que se refiere a los contratos existentes a la entrada en vigor de esta ley, los celebrados al amparo del Real Decreto-ley 2/1985 no presentan una especial problemática puesto que ha sido la libre voluntad de las partes la que ha determinado el régimen de la relación en lo que a duración y renta se refiere. Por ello, estos contratos continuarán hasta su extinción sometidos al mismo régimen al que hasta ahora lo venían estando. En ese momento, la nueva relación arrendaticia que se pueda constituir sobre la finca quedará sujeta a la nueva normativa. De esta regulación no quedan exceptuados los contratos que, aunque en fecha posterior al 9 de mayo de 1985, se hayan celebrado con sujeción al régimen de prórroga forzosa, al derivar éste del libre pacto entre las partes».

No existe por tanto laguna legal que haya de ser cubierta mediante la integración de la Disposición Transitoria 1ª con la 3ª, cuya aplicación ha reservado el legislador exclusivamente a los contratos anteriores al 9 de mayo de 1985, respecto de los cuales la prórroga forzosa venía impuesta legalmente al arrendador. Es la Disposición Transitoria 1ª la que regula de modo completo y exclusivo el régimen aplicable a los contratos celebrados antes de la entrada en vigor de la LAU 1994 pero después de la vigencia del Real Decreto Ley 2/1985.

En consecuencia el recurso debió ser desestimado en cuanto solicita que se case la sentencia impugnada y se declare la extinción del contrato con fecha 1 de enero de 2015 por aplicación de la D.T. 3ª de la LAU 1994.

#### **Cuarto.**

Desestimado el recurso, procedería condenar a la parte recurrente al pago de las costas causadas ( artículos 394 y 398 de la Ley de Enjuiciamiento Civil) y decretar la pérdida del depósito constituido ( Disposición Adicional 15ª.9 de la Ley Orgánica del Poder Judicial).

En consecuencia, la parte dispositiva de la sentencia debía ser la siguiente:



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

Que debemos declarar y declaramos:

1.- No haber lugar al recurso de casación interpuesto por la representación procesal de doña Angustia y doña Begoña contra la sentencia de fecha veintiocho de septiembre de dos mil doce dictada por la Audiencia Provincial de Zaragoza (Sección 5ª) en el Rollo de Apelación nº 421/12 dimanante de autos de procedimiento ordinario nº 1055/11 seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia nº 15 de dicha ciudad de Santa María de Guía a instancia de las recurrentes contra don Silvio y otros.

2.- Condenamos a las recurrentes al pago de las costas causadas por su recurso con pérdida del depósito constituido para su interposición.

Firmado y rubricado Antonio Salas Carceller. Xavier O' Callaghan Muñoz

**PUBLICACIÓN.-** Leída y publicada fue la anterior sentencia y voto particular por el EXCMO. SR. D. Francisco Marín Castán, ponente que ha sido en el trámite de los presentes autos, estando celebrando Audiencia Pública la Sala Primera del Tribunal Supremo, en el día de hoy; de lo que como secretario de la misma, certifico.

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