

Cese de arrendamiento de local concertado antes del 9 de mayo de 1985

Adelaida Medrano Aranguren

Magistrada. Juzgado de 1.ª Instancia n.º 41 de Madrid

Enunciado

En fecha 1 de octubre 1949, se firmó el contrato de arrendamiento del que trae causa este caso, que fue suscrito como arrendatario por D. Marcial. Su objeto era un local bajo de 73 metros cuadrados, ubicado en la avda. de XXX, de Vigo, destinado a negocio de ferretería. Entre los años 1989 y 1990, falleció el arrendatario, y se subroga en su lugar su hija D.ª Agueda. En escritura pública de 23 de abril 1992, D.ª Agueda cedió por traspaso los derechos arrendaticios, de los que era titular, a D. Agapito, y en dicha escritura intervino la arrendadora prestando su consentimiento. En el año 2008, falleció la arrendadora.

El 1 de octubre de 2019, por parte de la heredera de la propiedad, requirió al arrendatario para que desalojase voluntariamente el local, al entender que el contrato expiraba el 1 de enero de 2020. D. Agapito se negó a ello y estimó, por el contrario, que el contrato subiste hasta su fallecimiento o jubilación. 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 25 años, es decir, el 1 de enero de 2020. Por el contrario, 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 cuarto de tal transitoria.

¿Quién tiene razón respecto del momento de cese de la relación arrendaticia?

Cuestiones planteadas:

- Problemática sobre el momento de terminación de los contratos de arrendamiento de finca para uso distinto del de vivienda, concertados antes del 9 de mayo de 1985.
- Supuestos a plantear distinguiendo entre subrogación y traspaso.
- Jurisprudencia en la materia.

Solución

La cuestión controvertida radica en la interpretación que debe darse a la disposición transitoria tercera B) 3 de la Ley de arrendamientos urbanos (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 superviviente que continúe la actividad o en caso de haberse subrogado este, 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 aparta-

do, 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 arrendadora 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 10 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 arrendataria, 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.

La Sala 1.^a del Tribunal Supremo 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:

1. 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, 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 (NCJ063116), se pronunció el Tribunal Supremo 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 este (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 este 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 (NCJ063547), se trataba, igualmente, de un supuesto de subrogación del artículo 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 (NCJ063769); n.º 74/2020, de 4 de febrero, y n.º 344/2020, de 23 de junio.

2. 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.

3. 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.

4. Traspasos realizados dentro del plazo de los 10 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 (NCJ065911) y en la n.º 279/2022, de 31 de marzo (NCJ066095). 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 10 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 (NCJ066095), con cita de la anterior.

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 LAU 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 10 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 10 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*, 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 (NCJ041585), de 12 de diciembre; n.º 58/2008, de 25 de enero; y n.º 597/2008, de 20 de junio, entre otras).

Sentencias, autos y disposiciones consultadas

- Ley 29/1994 (LAU), disp. trans. tercera B) 3.
- SSTS, Sala 1.ª, de 14 de diciembre de 2021, rec. núm. 1213/2021, y 31 de marzo de 2022, rec. núm. 2811/2021 (NCJ066095).