

BASE DE DATOS DE Norma DEF.-

Referencia: NCJ066410

TRIBUNAL SUPREMO*Sentencia 927/2022, de 19 de diciembre de 2022**Sala de lo Civil**Rec. n.º 9089/2021***SUMARIO:****Arrendamiento de local de negocio. Contratos anteriores a 1995. Derecho transitorio. Extinción de contrato por cumplimiento de plazos. Acción de desahucio.**

Es objeto del presente proceso la extinción de un contrato de arrendamiento urbano por transcurso del tiempo, por el juego normativo de la disposición transitoria tercera de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994 en contrato de arrendamiento de 1949, al que se subrogo la hija del arrendatario, la cual traspaso el contrato en 1986 y un posterior traspaso en 1991. La actual propietaria presentó demanda de desahucio por expiración del plazo contractual, con apoyo normativo en la Disposición Transitoria 3.ª LAU de 1994, en concreto con fundamento en sus párrafos cuarto, quinto y sexto del apartado B). 3, pues considera que habiendo recibido la actual arrendataria el local por traspaso en los 10 años anteriores a la entrada en vigor de la ley (1 enero 1995), su arrendamiento se extingue por el transcurso del número de años que quedaren, desde el momento en que se realizó el traspaso, hasta computar veinticinco años a contar desde la aprobación de la ley, por tanto, el 1 de enero 2020.

Se señala que cuando el traspaso ha tenido lugar bajo la vigencia de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 24 de diciembre de 1964 (Como es el caso), 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. 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, por su jubilación o fallecimiento. 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 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.

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.

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, 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 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.

PRECEPTOS:

Ley 29/1994 (LAU), disp. trans. tercera B).3.
Código civil, art. 2.3.

PONENTE:

Don Jose Luis Seoane Spiegelberg.

Magistrados:

Don FRANCISCO MARIN CASTAN
Don MARIA DE LOS ANGELES PARRA LUCAN
Don JOSE LUIS SEOANE SPIEGELBERG
Don ANTONIO GARCIA MARTINEZ

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

Sentencia núm. 927/2022

Fecha de sentencia: 19/12/2022

Tipo de procedimiento: CASACIÓN

Número del procedimiento: 9089/2021

Fallo/Acuerdo:

Fecha de Votación y Fallo: 13/12/2022

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

Procedencia: AUD. PROVINCIAL DE OVIEDO, SECCIÓN 1.^a

Letrada de la Administración de Justicia: Ilma. Sra. Dña. M^a Teresa Rodríguez Valls

Transcrito por: EAL

Nota:

CASACIÓN núm.: 9089/2021

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

Letrada de la Administración de Justicia: Ilma. Sra. Dña. M^a Teresa Rodríguez Valls

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

Sentencia núm. 927/2022

Excmos. Sres. y Excma. Sra.

D. Francisco Marín Castán, presidente

D.^a M.^a Ángeles Parra Lucán

D. José Luis Seoane Spiegelberg

D. Antonio García Martínez

En Madrid, a 19 de diciembre de 2022.

Esta Sala ha visto el recurso de casación interpuesto por D.^a Edurne, representada por el procurador D. Antonio Sastre Quirós, bajo la dirección letrada de D. Juan Luis Martín Domínguez, contra la sentencia n.º 890/2021, dictada por la Sección 1.^a de la Audiencia Provincial de Oviedo, en el recurso de apelación n.º 13/2021, dimanante de las actuaciones de juicio verbal de desahucio n.º 418/2020, del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción de Linares. Ha sido parte recurrida Zapaterías Pisando Fuerte, S.L., representada por el procurador D. José M.^a Ceferino Palacio y bajo la dirección letrada de D. Francisco Manuel García Fernández.

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

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.

Tramitación en primera instancia

1.- El procurador D. José M.^a Ceferino Palacio, en nombre y representación de Zapaterías Pisando Fuerte, S.L., interpuso demanda de juicio verbal de desahucio contra D.^a Edurne, en la que solicitaba:

"[...] tenga [...] por formulada demanda a tramitar por el procedimiento del juicio verbal sobre desahucio por expiración del plazo del local sito en la c/ Nemesio Sobrino, 7, Llanes, propiedad de mi mandante contra la arrendataria, y se requiera al mismo para que en el plazo de 10 días desaloje el inmueble o se oponga a la demanda, con imposición de costas".

2.- La demanda fue repartida al Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 1 de Llanes y se registró con el n.º 418/2020. Una vez fue admitida a trámite, se procedió al emplazamiento de la parte demandada.

3.- El procurador D. Antonio Sastre Quirós, en representación de D.^a Edurne, contestó a la demanda mediante escrito en el que solicitaba al juzgado:

"[...] proceda a dictar sentencia por la que se desestime íntegramente la demanda y se impongan las costas a la actora".

4.- Tras seguirse los trámites correspondientes, la Jueza del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 1 de Linares dictó sentencia de fecha 13 de noviembre de 2020, con la siguiente parte dispositiva:

"Que desestimando la demanda formulada por ZAPATERÍAS PISANDO FUERTE S.L. frente a Edurne, debo absolver y absuelvo a dicha demandada de los pedimentos frente a ella dirigidos en la demanda, con expresa condena en costas a la parte actora".

Segundo.

Tramitación en segunda instancia

1.- La sentencia de primera instancia fue recurrida en apelación por la representación de Zapaterías Pisando Fuerte, S.L.

2.- La resolución de este recurso correspondió a la sección 1.ª de la Audiencia Provincial de Oviedo, que lo tramitó con el número de rollo 13/2021, y tras seguir los correspondientes trámites dictó sentencia en fecha 13 de octubre de 2021, cuya parte dispositiva dispone:

"FALLO: Que estimando el recurso de apelación presentado por "Zapaterías Pisando Fuerte, S.L." frente a la Sentencia de 13 de noviembre de 2020 dictada por el juzgado de Primera Instancia de Llanes en el Juicio Verbal de Desahucio 418/2020, debemos acordar REVOCARLA para en su lugar, y con estimación de la demanda de "Zapaterías Pisando Fuerte, S.L." contra Edurne, declarar el desahucio por expiración del plazo del local sito en la calle Nemesio Sobrino, 7 (Llanes), requiriendo a la arrendataria Doña Edurne para que lo desaloje en el plazo de 10 días, bajo apercibimiento de lanzamiento en caso contrario. No ha lugar a realizar imposición de las costas causadas en una y otra instancia".

Tercero.

Interposición y tramitación del recurso de casación

1.- El procurador D. Antonio Sastre Quirós, en representación de D.ª Edurne, interpuso recurso de casación. El motivo del recurso de casación fue:

"De conformidad con lo dispuesto en el artículo 481 de la LEC, [...]

"Se denuncia la vulneración por la sentencia recurrida de la doctrina jurisprudencial sobre la Disposición Transitoria Tercera de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, en relación con el artículo 2.3 del Código Civil en su interpretación dada por la jurisprudencia de esta Sala en cuanto no permitir al arrendatario subrogado con anterioridad a la entrada en vigor de la LAU 1994 acogerse a la norma transitoria (Disp. Transitoria 3.ª LAU 1994) para prolongar el arrendamiento hasta su jubilación o fallecimiento".

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 9 de febrero de 2022, cuya parte dispositiva es como sigue:

"1.º) Admitir el recurso de casación interpuesto por la representación procesal de D.ª Edurne contra la sentencia dictada, el 13 de octubre de 2021, por la Audiencia Provincial de Oviedo (Sección 1.ª) en el rollo de apelación n.º 13/2021, dimanante de los autos de juicio verbal n.º 418/2020 del Juzgado de Primera Instancia n.º 1 de Llanes.

"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.

"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 28 de junio de 2022 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 13 de septiembre del presente. Con esa misma fecha se dictó resolución por la que se acordaba dejar sin efecto dicho señalamiento hasta la resolución del recurso de casación n.º 7292/2021, señalándose nuevamente para votación y fallo, mediante providencia de 3 de noviembre de 2022, el día 13 de diciembre de presente, fecha en que ha tenido lugar.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero.

Antecedentes relevantes

Es objeto del presente proceso la extinción de un contrato de arrendamiento urbano por transcurso del tiempo, por el juego normativo de la disposición transitoria tercera de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994 (en adelante LAU). A los efectos decisorios del recurso hemos de partir de los siguientes antecedentes:

1.- En 1940, se firmó el contrato de arrendamiento del que trae causa este litigio, suscrito como arrendatario por D. Victor Manuel, su objeto era un inmueble ubicado en la CALLE000, número NUM000, sito en la villa de Llanes (Asturias).

2.- En dicho contrato, se subrogó la hija del arrendatario, D.^a Enriqueta.

3.- D.^a Enriqueta traspasó el local litigioso, el 29 de noviembre de 1986, a D. Ignacio.

4.- Adquirida la condición de arrendatario, el Sr. Ignacio traspasó, a su vez, el local litigioso a la demandada D.^a Edurne, con fecha 19 de abril de 1991.

5.- La entidad Zapaterías Pisando Fuerte, S.L., es la actual propietaria del referido inmueble, en virtud de escritura pública de compraventa de 17 de enero de 2018, en la que constaba que el local litigioso se hallaba arrendado.

6.- La mentada mercantil presentó demanda de desahucio por expiración del plazo contractual, con apoyo normativo en la Disposición Transitoria 3.^a LAU de 1994, en concreto con fundamento en sus párrafos cuarto, quinto y sexto del apartado B). 3, pues considera que habiendo recibido la actual arrendataria el local por traspaso en los 10 años anteriores a la entrada en vigor de la ley (1 enero 1995), su arrendamiento se extingue por el transcurso del número de años que quedaren, desde el momento en que se realizó el traspaso, hasta computar veinticinco años a contar desde la aprobación de la ley, por tanto, el 1 de enero 2020.

7.- En su contestación, la parte demandada no aceptó que el contrato haya vencido en tal data. Considera, por el contrario, que es de aplicación la Disposición Transitoria tercera, apartado B. 3 de la LAU de 1994, de manera que, según su párrafo primero, el arrendamiento no se extingue hasta la jubilación o fallecimiento del arrendatario, sin perjuicio, en su caso, si concurren los presupuestos legales de subrogación de cónyuge o descendiente.

8.- El juicio se tramitó ante el Juzgado de Primera Instancia n.º 1 de Llanes, bajo el número 418/2020, y finalizó por sentencia desestimatoria de la demanda.

9.- Contra dicha resolución se interpuso por la actora recurso de apelación. Su conocimiento correspondió a la sección primera de la Audiencia Provincial de Asturias, con sede en Oviedo, que dictó sentencia revocatoria de la pronunciada por el juzgado.

El tribunal provincial concluyó, con apoyo en el precedente constituido por la sentencia de la misma sección de 14 de diciembre de 2020 que, a su vez, se fundamentó en la STS 74/2020, de 4 de febrero, que comoquiera que el traspaso se realizó a favor de la actual arrendataria D.^a Edurne, en el año 1991, y, por lo tanto, con posterioridad al 9 de mayo de 1985, dentro del plazo de los 10 años anteriores a la entrada en vigor de la vigente LAU (que lo fue en enero de 1995), de ello se deriva que el arrendamiento litigioso deberá entenderse vencido el 31 de diciembre de 2019, procediendo, en consecuencia, a estimar la acción de desahucio, todo ello en aplicación de la Disposición Transitoria Tercera B) 3 de la LAU de 1994 aplicable al caso.

10.- Contra tal sentencia se interpuso por la demandada el presente recurso de casación.

Segundo.

Los motivos del recurso de casación

El recurso de casación se fundamenta en un único motivo, por interés casacional, al amparo del artículo 477.2 n.º 3 LEC, por infracción de la Disposición Transitoria Tercera de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, en relación con el artículo 2.3 del Código Civil en su interpretación dada por la jurisprudencia de la Sala en cuanto a no permitir al arrendatario subrogado con anterioridad a la entrada en vigor de la LAU de 1994 acogerse a la norma transitoria (Disposición Transitoria 3.^a LAU 1994) para prolongar el arrendamiento hasta su jubilación o fallecimiento. Se alegó como doctrina jurisprudencial vulnerada la constituida por las sentencias 34/2019, de 17 de enero; 74/2020, de 4 de febrero, y 344/2020, de 23 de junio.

El recurso debe ser estimado. En efecto, la presente cuestión litigiosa fue específicamente tratada en la sentencia de Pleno de esta Sala n.º 669/2022, 14 de octubre, en que se ratificó la jurisprudencia existente al respecto. En dicha resolución, tras hacer un recorrido sobre los distintos supuestos de aplicación de la mentada transitoria tercera, se señaló:

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

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

"En la primera de dichas resoluciones dijimos:

""Doctrina que, por lo que ahora interesa, se puede resumir en la siguiente fórmula: cuando el traspaso ha tenido lugar bajo la vigencia de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 24 de diciembre de 1964, pasa a ser arrendatario a todos los efectos, es decir, con todos los derechos, incluido el derecho a la prórroga forzosa, y todas las obligaciones, el adquirente, por lo que, fuera de los casos en que dicha prórroga pueda ser denegada, su derecho a permanecer en el uso del local se extiende, por regla general, hasta su jubilación o fallecimiento, ya que, de no

ser así, se le estaría privando de un derecho adquirido en virtud de la ley vigente cuando el traspaso se produjo, momento en que incluso era irrenunciable anticipadamente el derecho a la prórroga forzosa.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

"De esta manera, en el párrafo quinto, se norma que "este traspaso permitirá la continuación del arrendamiento por un mínimo de diez años a contar desde su realización o por el número de años que quedaren desde el momento en que se realice el traspaso hasta computar veinte años a contar desde la aprobación de la ley" que, como precisamos en la sentencia n.º 605/2018, de 6 de noviembre, provocará la aplicación del plazo que dé lugar a una duración mayor del contrato.

"El controvertido párrafo sexto, cuando establece que si "en los diez años anteriores a la entrada en vigor de la ley se hubiera producido el traspaso del local de negocio, los plazos contemplados en este apartado se incrementarán en cinco años", se refiere igualmente a los traspasos llevados a efecto con posterioridad a la LAU de 1994, que es la razón de ser de la disposición transitoria cuya exégesis nos corresponde, en coherencia con lo normado en su párrafo primero, y respetuosa con los derechos arrendaticios adquiridos por los cesionarios en un momento en el cual que no se había dictado la nueva ley de 1994.

"Por consiguiente, la regla del párrafo sexto se refiere a los traspasos que se lleven a efecto tras la entrada en vigor de la LAU de 1994, por quienes ostentaban, en tal momento, la condición de arrendatarios, en virtud de un traspaso llevado 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. Olegario -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".

Tercero.

Asunción de la instancia

Por todo ello, debemos casar la sentencia de la Audiencia, asumir la segunda instancia y, al conocer el recurso de apelación interpuesto, confirmar la sentencia de 13 de noviembre de 2022, dictada por el Juzgado de Primera Instancia n.º 1 de Llanes, en virtud del conjunto argumental antes expuesto.

Cuarto.

Costas y depósito

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

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

FALLO

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

1.º- Estimar el recurso de casación interpuesto por D.ª Edurne contra la sentencia n.º 890/2021, de 13 de octubre, dictada por la sección 1.ª de la Audiencia Provincial de Oviedo, en el rollo de apelación n.º 13/2021, todo ello sin imposición de costas y devolución del depósito constituido para recurrir.

2.º- Casar la sentencia recurrida y con desestimación del recurso de apelación interpuesto, confirmar la sentencia de 13 de noviembre de 2020, dictada por el Juzgado de Primera instancia n.º 1 de Llanes, en los autos de juicio verbal de desahucio n.º 418/2020.

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.

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.