

**COMENTARIO DE LA SENTENCIA
DEL TRIBUNAL SUPREMO
DE 14 DE OCTUBRE DE 2022 (669/2022)**

**Extinción de los contratos de arrendamiento de local
de negocio celebrados antes del 9 de mayo de 1985**

Comentario a cargo de:
SILVIA ALCOVERRO ESCARTÍN
Consejera de Cuatrecasas

ANTONIO JUDAS MIRA HERNÁNDEZ
Abogado de Cuatrecasas

SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO DE 14 DE OCTUBRE DE 2022

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

ID CENDOJ: 28079119912022100010

PONENTE: EXCMO. SR. DON JOSÉ LUIS SEOANE SPIEGELBERG

Asunto: Nueva sentencia acerca de la extinción de los contratos de arrendamiento de local de negocio celebrados antes del 9 de mayo de 1985 con arrendatario persona física. El arrendatario a que hace referencia la Disposición Transitoria Tercera de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994 es el que lo sea en el momento de su entrada en vigor, con independencia de si es el arrendatario originario o si ha adquirido tal condición en virtud de subrogación o traspaso; y, por tanto, el contrato de arrendamiento se extingue por su jubilación y fallecimiento, a salvo las subrogaciones previstas legalmente.

Sumario: 1. Resumen de los hechos. 2. Solución dada en primera instancia. 3. Solución dada en apelación. 4. Los motivos de casación alegados. 5. Doctrina del Tribunal Supremo. 5.1. *Perspectiva general del régimen transitorio configurado por*

la LAU 1994 y contexto legislativo. 5.2 Disposición Transitoria Tercera: Contratos de arrendamiento de local de negocio celebrados antes del 9 de mayo de 1985. 5.3. El eje de la controversia: ¿a qué arrendatario se refiere la Disposición Transitoria Tercera? 5.4. ¿Era necesaria una sentencia plenaria? Síntesis de la doctrina del Tribunal Supremo. 5.5. Conclusión. 6. Bibliografía.

1. Resumen de los hechos

El 1 de octubre de 1949 se firmó un contrato de arrendamiento siendo, tanto la arrendadora como el arrendatario, personas físicas. El objeto del contrato de arrendamiento era un local destinado a negocio de ferretería.

Entre los años 1989 y 1990 (la fecha no se determina en el proceso) falleció el arrendatario inicial y se subrogó en su lugar su hija, que el 23 de abril de 1992 cedió por traspaso los derechos arrendaticios a un tercero, también persona física, interviniendo la arrendadora en la escritura a los efectos de prestar su consentimiento a dicha cesión.

En 2008 falleció la arrendadora, y el 1 de octubre de 2019 la actora, en su condición de heredera, actuando en nombre propio y en beneficio de la comunidad hereditaria, notificó la extinción del contrato de arrendamiento por expiración del plazo el 1 de enero de 2020.

El arrendatario rechazó la petición fundamentando que el contrato de arrendamiento subsistía hasta su fallecimiento o jubilación. La actora presentó demanda de desahucio por expiración del plazo contractual con fundamento en los párrafos cuarto, quinto y sexto de la Disposición Transitoria Tercera, apartado B) 3. de la Ley, considerando que, al haberse producido un traspaso dentro de los 10 años anteriores a la entrada en vigor de Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994, el contrato de arrendamiento se extingue por el transcurso del número de años que quedaren hasta computar veinticinco desde la aprobación de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos.

El demandado se opuso a la demanda con fundamento en el párrafo primero de la referida Disposición Transitoria, considerando que: (i) ostentaba la condición de arrendatario actual cuando entró en vigor la Ley de Arrendamientos Urbanos; y (ii) el contrato de arrendamiento se encontraba en situación de prórroga legal; por lo que, en consecuencia, el mismo sólo se extinguiría por su jubilación o fallecimiento, y a salvo las subrogaciones previstas en la propia Disposición Transitoria.

2. Solución dada en primera instancia

Por sentencia del Juzgado de Primera Instancia número 2 de Vigo dictada el 11 de diciembre de 2022 se desestimó la demanda, absolviendo al demandado, fundamentando que los apartados en que se apoya la parte actora (los párrafos cuarto, quinto y sexto de la Disposición Transitoria Tercera, apartado

B) 3) no resultan aplicables al supuesto enjuiciado, puesto que su ámbito de aplicación se limita a los supuestos en que el traspaso de la relación arrendaticia se produzca con posterioridad a la entrada en vigor de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

Las costas se impusieron a la parte actora.

3. Solución dada en apelación

Contra la referida sentencia la parte actora interpuso recurso de apelación que fue admitido a trámite y contra el que se formuló oposición por la parte demandada.

La sentencia de la sección 6ª de la Audiencia Provincial de Pontevedra dictada el 24 de junio de 2021 estimó el recurso, revocando la sentencia dictada en primera instancia, con imposición a la parte demandada de las costas procesales de la primera instancia y sin expresa declaración respecto de las ocasionadas en la apelación.

Dado el cambio de interpretación del juego normativo de la Disposición Transitoria efectuado por la Audiencia, creemos conveniente extendernos, aunque sea mínimamente, en la fundamentación de la sentencia dictada en apelación para tratar de explicar la interpretación que ocasionalmente han seguido nuestros órganos judiciales y que queda resumida por la Audiencia.

La Audiencia Provincial considera que la Disposición Transitoria Tercera, apartado B) 3) contempla dos supuestos diferenciados. Por un lado, el traspaso posterior a la entrada en vigor de la Ley de Arrendamientos Urbanos, que únicamente puede hacer el arrendatario actual y su cónyuge subrogado, y que durará diez años a contar desde su realización, o el número de años que quedaren desde el momento del traspaso hasta computar veinte años desde la aprobación de la Ley; y, por otro lado, el traspaso anterior a la entrada en vigor de la Ley.

A su vez, en el marco del traspaso efectuado con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley, la Audiencia Provincial distingue dos situaciones distintas. En primer lugar, el arrendatario persona física que lo es al momento de entrada en vigor de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994 en virtud de traspaso producido con anterioridad a los diez años previos a la entrada en vigor de la Ley, que puede permanecer en el uso del local hasta su jubilación o fallecimiento. En segundo lugar, el arrendatario persona física que al momento de entrada en vigor de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994 lo era en virtud de traspaso efectuado dentro de los diez años anteriores, supuesto objeto del litigio, al que resulta de aplicación el plazo diez años a contar desde su realización, o el número de años que quedaren desde el momento del traspaso hasta computar veinte años desde la aprobación de la Ley, incrementado en cinco años conforme al párrafo sexto de la Disposición Transitoria Tercera, apartado B) 3).

4. Los motivos alegados ante el Tribunal Supremo

Contra la sentencia dictada en apelación, la parte demandada interpuso recurso de casación fundamentado en tres motivos. Al margen de los fundamentos relativos a la admisibilidad a trámite del recurso interpuesto, de los que prescindimos para focalizar el comentario en la interpretación de la Disposición Transitoria, el recurso de casación se fundamenta en la inaplicación del párrafo primero e indebida aplicación del párrafo sexto de la Disposición Transitoria Tercera, apartado B) 3) de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994, en relación con los artículos 29 y 60 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 y el principio de no retroactividad de las leyes consagrado en el artículo 2.3 del Código Civil.

5. Doctrina del Tribunal Supremo

5.1. *Perspectiva general del régimen transitorio configurado por la LAU 1994 y contexto legislativo*

Con carácter previo al análisis de la doctrina del Tribunal Supremo, consideramos conveniente hacer una breve referencia al contexto jurídico y económico en el que se aprueba la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos y que impacta directamente en el régimen transitorio previsto en la misma, que se centra, en especial, en la vigencia y extinción de los contratos de arrendamiento celebrados bajo las normas anteriores a la misma.

Antes de la entrada en vigor de la vigente Ley, coexistían, por un lado, el régimen previsto en la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 aplicable a los contratos de arrendamiento celebrados antes del 9 de mayo de 1985 y caracterizado por periodos de duración muy largos, al estar sujetos a la conocida prórroga legal forzosa; y, por otro, los contratos de arrendamiento celebrados a partir de la referida fecha, respecto de los que el conocido como «Decreto Boyer» preveía el juego de la autonomía de la voluntad de las partes para pactar libremente el plazo e incluso someterlos al régimen de prórroga forzosa de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964.

La Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994 y, por ende, su régimen transitorio, se enmarcan dentro de la finalidad perseguida con la aprobación de la vigente Ley de potenciar el mercado inmobiliario en régimen de alquiler, reequilibrando las obligaciones de las partes, esencialmente, duración y renta, e intentando acabar con la disparidad de regímenes legales existentes.

Tal y como recoge la propia exposición de motivos de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994, el régimen transitorio trata de regular la necesidad de establecer un calendario que limite la duración del régimen de prórrogas previsto por la Ley de 1964, introduciendo un esquema que mantiene el cri-

terio de diferenciar entre los contratos de arrendamiento de vivienda y los de local de negocio.

De esta forma, con el propósito de configurar la transición normativa y potenciar el mercado inmobiliario, la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994 diferencia entre los siguientes supuestos:

(i) Contratos celebrados a partir del 9 de mayo de 1985, a los que dedica la Disposición Transitoria Primera, diferenciando entre los contratos de arrendamiento de vivienda y los contratos de arrendamiento de local de negocio.

(ii) Contratos de arrendamiento de vivienda celebrados con anterioridad al 9 de mayo de 1985, a los que dedica la Disposición Transitoria Segunda.

(iii) Contratos de arrendamiento de local de negocio celebrados antes del 9 de mayo de 1985, a los que dedica la Disposición Transitoria Tercera.

(iv) Contratos de arrendamiento asimilados a los de inquilinato a que se refiere el artículo 5.2 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 y los asimilados a los de local de negocio a que se refiere el artículo 5.2 del mismo texto legal celebrados antes del 9 de mayo de 1985, a los que dedica la Disposición Transitoria Cuarta.

Finalmente, la Disposición Transitoria Quinta contiene una breve referencia a los arrendamientos de viviendas de protección oficial que se limita a indicar que continuarán rigiéndose por la normativa que les viniera siendo de aplicación; y la Disposición Transitoria Sexta hace lo propio respecto de los procesos judiciales.

De esta forma, el régimen transitorio previsto por la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994 configura un sistema normativo transitorio que toma como criterio, fundamentalmente, el destino del inmueble arrendado, la fecha de celebración del contrato de arrendamiento, y si el arrendatario es una persona física o una persona jurídica.

5.2. Disposición Transitoria Tercera: contratos de arrendamiento de local de negocio celebrados antes del 9 de mayo de 1985

En consonancia con el título de la Disposición Transitoria Tercera, su ámbito de aplicación comprende los contratos de arrendamiento de local de negocio celebrados antes del 9 de mayo de 1985 que subsistan a la fecha de entrada en vigor de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994. Del tenor literal del mismo se excluyen los contratos celebrados después del 9 de mayo de 1985, estén sometidos o no al régimen de prórroga forzosa en virtud de la autonomía de la voluntad de las partes, que, en principio, quedarían regulados por la Disposición Transitoria Primera. En consecuencia, tales contratos seguirían rigiéndose indefinidamente por la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964, sin que se les aplique ningún régimen transitorio y, por tanto, sin li-

mitación de su duración ni actualización de la renta, salvo pacto en contrario. Esta previsión parece chocar frontalmente con la propia finalidad de la aprobación de una nueva ley de arrendamientos urbanos.

No obstante, como señala Bercovitz Rodríguez-Cano (2020, pg. RL1.13), *«Semejante situación ha quedado salvada por la jurisprudencia, la cual considera que esta disposición transitoria [primera] se refiere únicamente a los contratos sometidos a plazo por acuerdo de las partes, puesto que menciona el supuesto de tácita reconducción. De manera que los contratos con prórroga forzosa por acuerdo de las partes quedan sometidos a la disposición transitoria tercera»*.

Comienza la Disposición Transitoria Tercera estableciendo el principio general de que los contratos de arrendamiento incluidos en su ámbito de aplicación seguirán sujetos a la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964, con las modificaciones que la propia Disposición Transitoria establece y que afectan fundamentalmente a la duración del contrato y a la actualización de la renta.

Continúa la Disposición Transitoria con el régimen de extinción y subrogación, diferenciando en su apartado Tercero entre los contratos de arrendamiento respecto de los que en la fecha de entrada en vigor de la LAU todavía no ha transcurrido el plazo convenido; de aquellos que se encuentran en situación de prórroga legal; para acabar distinguiendo dentro de este último grupo entre aquellos casos en los que los arrendatarios son personas físicas de aquellos en los que son personas jurídicas.

En el marco de este arduo sistema transitorio, la cuestión controvertida radica en la interpretación que debe darse al apartado tercero en relación con un contrato de arrendamiento de local de negocio celebrado antes del 9 de mayo de 1985 con un arrendatario persona física, que fue objeto de una subrogación a favor de la hija del arrendatario y posterior traspaso al demandado antes de la entrada en vigor de la vigente Ley.

En este sentido la Disposición Transitoria señala:

«3. Los arrendamientos cuyo arrendatario fuera una persona física se extinguirán por su jubilación o fallecimiento, salvo que se subrogue su cónyuge y continúe la misma actividad desarrollada en el local.

En defecto de cónyuge supérstite que continúe la actividad o en caso de haberse subrogado éste, a su jubilación o fallecimiento, si en ese momento no hubieran transcurrido veinte años a contar desde la aprobación de la ley, podrá subrogarse en el contrato un descendiente del arrendatario que continúe la actividad desarrollada en el local. En este caso, el contrato durará por el número de años suficiente hasta completar veinte años a contar desde la entrada en vigor de la ley.

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

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

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

Cuando en los diez años anteriores a la entrada en vigor de la ley se hubiera producido el traspaso del local de negocio, los plazos contemplados en este apartado se incrementarán en cinco años.

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

5.3. *El eje de la controversia: ¿a qué arrendatario se refiere la Disposición Transitoria Tercera?*

La doctrina del Tribunal Supremo en torno a la aplicación de la limitación temporal de los contratos de arrendamiento sujetos a la Disposición Transitoria Tercera gira en torno a la interpretación del concepto de «arrendatario» a que hace referencia el tenor de la misma y si por tal debe entenderse al arrendatario original, o al que hubiera ocupado su posición por traspaso o subrogación.

Tal y como recoge la sentencia objeto de este comentario, el Alto Tribunal ha establecido que, cuando la disposición habla de «arrendatario», hace alusión a quién ostente tal posición en el momento de entrada en vigor de la Ley de Arrendamientos Urbanos (es decir, el 1 de enero de 1995), prescindiendo de si es el arrendatario originario o si ha adquirido su posición por traspaso o subrogación antes de su entrada en vigor.

En el mismo sentido se había pronunciado ya, con especial claridad, el Tribunal Supremo en su sentencia 46/2018, de 30 de enero, en un supuesto en que el arrendatario en el momento de entrada en vigor había adquirido por subrogación anterior de su padre, al afirmar que: «[h]abiéndose producido la subrogación del hoy demandado como arrendatario en el contrato que su padre había concertado en el año 1979 –subrogación que tuvo lugar con anterioridad a la entrada en vigor de la LAU 1994, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 60 de la LAU 1964– el arrendatario a todos los efectos era el hoy demandado en el momento de la entrada en vigor de la nueva Ley y, en consecuencia, la norma transitoria se aplica a éste y no al inicial arrendatario». También en su sentencia 279/2022, de 31 de marzo, en la que recogiendo su doctrina de las sentencias 46/2018, 448/2018 y 74/2020, establece que «el arrendatario al que se refiere la Disposición Transitoria Tercera es el que lo fuera en el momento de la entregada en vigor de la Ley, con independencia de que fuera o no el inicial arrendatario».

La Sala fundamenta la norma en que la consideración del arrendatario a que hace referencia la Disposición Transitoria como original arrendatario del

contrato de arrendamiento supondría privar al arrendatario que lo es al momento de entrada en vigor de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994 de un derecho adquirido en virtud de la Ley vigente cuando adquirió su derecho. En este sentido, en palabras de la mencionada Sentencia del Tribunal Supremo 46/2018, de 30 de enero: «*nos encontramos [...] con un derecho enteramente consolidado e integrado en el patrimonio del arrendatario antes de la entrada en vigor de la nueva Ley, que no puede verse menoscabado o perjudicado como consecuencia de ésta*».

De esta forma, el Tribunal Supremo deja establecido el criterio central sobre el que debe pivotar la interpretación de la Disposición Transitoria: el arrendatario al que se refiere es el que lo sea en el momento de su entrada en vigor.

Sentado lo anterior, el Tribunal Supremo procede a aplicar la regla general establecida respecto de los arrendatarios personas físicas, esto es: la supervivencia del contrato de arrendamiento hasta la jubilación o fallecimiento del arrendatario, salvo las subrogaciones previstas legalmente. Acoge, por tanto, la interpretación que en su día había materializado la sentencia dictada en primera instancia, rechazando la interpretación realizada por la Audiencia Provincial; interpretación que, por otro lado, nos parece que resulta poco respetuosa con la jurisprudencia del Tribunal Supremo que la propia Audiencia cita en su resolución.

En aras de rechazar de una vez por todas la interpretación realizada por la Audiencia Provincial respecto del párrafo sexto de la Disposición Transitoria (esto es, el traspaso realizado en los diez años anteriores a la entrada en vigor de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994) el Tribunal Supremo aprovecha para recalcar que la regla del párrafo sexto se refiere a los traspasos efectuados tras la entrada en vigor de la vigente Ley, por quienes ostentaban, en ese momento, la condición de arrendatarios, en virtud de un traspaso efectuado en los diez años anteriores a su entrada en vigor.

Admitir la interpretación realizada por la Audiencia supondría, como recoge la propia sentencia: «*convertir la norma del párrafo sexto en un precepto autónomo, carente de conexión con los párrafos 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*».

Encuentra el Pleno de la Sala la razón de ser de esta ampliación del plazo legal establecido en el párrafo quinto en cinco años, en la finalidad de compensar las pérdidas de valor que implica la extinción del régimen de prórroga forzosa.

5.4. *¿Era necesaria una sentencia plenaria? Síntesis de la doctrina del Tribunal Supremo*

Tal y como se ha planteado en distintas ocasiones en los sucesivos volúmenes de esta obra, es inevitable preguntarse si era necesaria que la cuestión se

elevase al Pleno de la Sala o, dicho de otro modo, si estamos ante un supuesto de jurisprudencia contradictoria de la Sala Primera del Tribunal Supremo que haga necesaria una sentencia plenaria para unificar doctrina.

Especial trascendencia tiene la pregunta si se considera, por un lado, que no parece que existan contradicciones en la jurisprudencia reciente del Alto Tribunal; y, por otro, que en menos de un año (14 de diciembre de 2021, 31 de marzo de 2022 y 14 de octubre de 2022), el Tribunal Supremo ha dictado tres sentencias que tratan específicamente la cuestión controvertida.

En todo caso, lo que sí consigue el Alto Tribunal con esta sentencia es realizar una sistematización de la doctrina jurisprudencial en relación con la expiración de los contratos de arrendamiento de local de negocio celebrados antes del 9 de mayo de 1985 cuyo arrendatario fuese una persona física en los supuestos de subrogación y traspaso, con anterioridad y posterioridad a la entrada en vigor de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994, y que consideramos de especial importancia clarificadora.

Así, sobre la máxima de que el arrendatario a que hace referencia la Disposición Transitoria es el que lo fuera en el momento de la entregada en vigor de la Ley, con independencia de que fuera o no el inicial arrendatario, la sentencia distingue entre cuatro supuestos:

(i) Supuestos de subrogación acaecidos con antelación a la entrada en vigor de la Ley de Arrendamientos Urbanos, a los que, conforme al concepto de arrendatario expuesto, resulta aplicable la regla general, y por tanto tienen derecho a continuar hasta su jubilación o fallecimiento.

(ii) Supuestos de traspaso con antelación a los diez años anteriores a la vigencia de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994, a los que, del mismo modo, resulta aplicable la regla general.

(iii) Supuesto de traspaso realizado dentro de los diez años anteriores a la entrada en vigor de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994, a los que también resulta aplicable la regla general.

(iv) Supuestos de traspaso realizados con posterioridad a la entrada en vigor de la Ley de Arrendamientos Urbanos, en los que resulta de aplicación el apartado B).3, párrafo quinto, de forma que el traspaso permitirá la continuación del arrendamiento por un mínimo de diez años desde su realización o por el número de años que queden desde que se realice el traspaso hasta computar veinte años desde la aprobación de la Ley, aplicándose el que de lugar a una mayor duración.

Cabe, por ende, plantearse la razón de que la comentada Disposición Transitoria discrimine en atención al criterio de si se ha producido un traspaso en los diez años anteriores a la entrada en vigor de la Ley. Pues bien, el límite temporal que impone el apartado B).3, párrafo quinto, no afecta al arrendata-

rio que lo sea en el momento de la entrada en vigor, si no que el referido párrafo limita la duración temporal del contrato de arrendamiento una vez que el arrendatario que lo fuese en el momento de la entrada en vigor, en su caso, lo traspase a un tercero.

Este límite temporal previsto en el párrafo quinto y que únicamente resulta de aplicación al traspaso efectuado con posterioridad a la entrada en vigor de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994, conforme a lo dispuesto en el párrafo sexto, se incrementa en el plazo de cinco años únicamente en el supuesto de que el arrendatario que ostentaba tal condición en el momento de entrada en vigor de la Ley, lo fuese en virtud de un traspaso llevado a efecto en los diez años anteriores a la entrada en vigor, señala la sentencia *«con la probable finalidad de compensar la pérdida de valor que implica la extinción del régimen de la prórroga forzosa»*.

Finalmente, a efectos de cerrar la sistematización en torno a la materia, el Alto Tribunal aprovecha para diferenciar el concepto de subrogación, que tiene su origen en la Ley, opera a favor de personas predeterminadas legalmente por su vínculo con el arrendatario y es gratuita para el subrogado; del concepto de traspaso como negocio jurídico oneroso, no limitado a personas determinadas legalmente y que necesariamente debe realizarse en vida del arrendatario.

También aprovecha el Tribunal Supremo para recordarnos que los argumentos «obiter dicta», esto es, los argumentos complementarios o «de refuerzo» no constituyen jurisprudencia; que viene formada únicamente por la fundamentación de resolución que tiene *«carácter decisivo o determinante del fallo; es decir, que constituye su ratio decidendi»*.

5.5. Conclusión

La sentencia de 14 de octubre de 2022 reitera la jurisprudencia del Tribunal Supremo en torno a la interpretación de la Disposición Transitoria Tercera en relación con los contratos de arrendamiento de local de negocio anteriores al 9 de mayo de 1985 cuyo arrendatario sea una persona física y el juego de los diferentes plazos de extinción previstos en la misma.

La interpretación pivota sobre el concepto de arrendatario a que se refiere la referida Disposición Transitoria, estableciendo con claridad que el arrendatario al que se refiere la Disposición Transitoria Tercera de la Ley de Arrendamientos Urbanos es el que lo sea en el momento de su entrada en vigor, independientemente de que su derecho derive de un traspaso o subrogación anterior a la entrada en vigor de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos, y por tanto el contrato se extinguirá por su jubilación o fallecimiento, a salvo los supuestos de subrogación previstos legalmente.

6. Bibliografía

- BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, «Disposición Transitoria Tercera. Contratos de arrendamiento de local de negocio, celebrados antes del 9 de mayo de 1985», en Bercovitz Rodríguez-Cano (Coord.) *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*, ed. Thomson Reuters Aranzadi, Cizur Menor, 2020, pgs. RL-1.13 y ss (Thomson Reuters ProView).
- FUENTES-LOJO RIUS Y FUENTES-LOJO LASTRES, *Nueva suma de arrendamientos urbanos. Comentarios a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos, adaptada al Real Decreto Ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda*, ed. Thomson Reuters Aranzadi, Cizur Menor, 2019.
- CARLOS LASARTE ÁLVAREZ, «Disposición Transitoria Tercera. Contratos de arrendamiento de local de negocio, celebrados antes del 9 de mayo de 1985», en Lasarte Álvarez (Coord.) *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos, Ley 29/1994 de 24 de noviembre*, ed. Tecnos, 1996, pgs. 1371 y ss.

