

19.

SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO DE 9 DE SEPTIEMBRE DE 2009

Nulidad de la cláusula de prórroga potestativa para el arrendatario y forzosa para el arrendador en el contrato de arrendamiento de local de negocio; aplicación supletoria del régimen del usufructo para determinar la duración del contrato

Comentario a cargo de:

LUIS JAVIER VIDAL CALVO

Abogado del Despacho CMS Albiñana & Suárez de Lezo

SENTENCIA DE 9 DE SEPTIEMBRE DE 2009

Ponente: Excmo. Sr. Don Antonio Salas Carceller

Asunto: La polémica se centra en la validez o nulidad de las cláusulas de los contratos de arrendamiento de local de negocio, que establecen prórrogas potestativas para el arrendatario pero forzosas para el arrendador, sin un límite de duración máxima del contrato o un número máximo de prórrogas.

Hasta este momento, la jurisprudencia se encontraba dividida, entendiendo algunas resoluciones que la cláusula es válida, puesto que los contratos de arrendamiento de local de negocio se rigen, como primera fuente, por los pactos libremente celebrados por las partes, mientras que otras resoluciones consideraban que este tipo de estipulaciones no son admisibles, por infringir el principio fundamental del artículo 1.543 del Código Civil, que fija, como uno de los elementos esenciales del contrato de arrendamiento, que posea una duración determinada.

En la sentencia objeto de comentario, el Tribunal Supremo considera que la cláusula de prórroga potestativa para el arrendatario y obligatoria para el arrendador no es válida pues contraría el mencionado principio. Sin embargo, el Tribunal Supremo va más allá y aplica, como criterio para fijar la duración máxima del contrato (dada la nulidad de la cláusula analizada) el régimen del usufructo, concluyendo, en el caso analizado, que el contrato tendrá una duración de 30 años (al ser la arrendataria una persona jurídica).

Comentario de la Sentencia del Tribunal Supremo de 9 de septiembre de 2009

Nulidad de la cláusula de prórroga potestativa para el arrendatario y forzosa para el arrendador en el contrato de arrendamiento de local de negocio; aplicación supletoria del régimen del usufructo para determinar la duración del contrato

LUIS JAVIER VIDAL CALVO

Abogado del Despacho CMS Albiñana & Suárez de Lezo

Resumen de los hechos

El origen del procedimiento se encuentra en el ejercicio por la parte actora (Doña Rita y Valombrosa, S.L.) de la pretensión de resolución de sendos contratos de arrendamiento suscritos con la demandada (Fasnet, S.L.) sobre cuatro locales sitios en Valencia, por expiración del plazo de duración previsto en los contratos. Los mencionados contratos fueron suscritos el 1 de diciembre de 1998 y sustituían a otros firmados el 1 de octubre de 1991 y el 1 de marzo y 1 de julio de 1993 (estos últimos tenían un plazo de duración de 2 años, sin perjuicio del derecho a la prórroga forzosa para la arrendadora pero voluntarias para la arrendataria prevista en la ley de arrendamientos urbanos de 1964).

En los contratos de 1 de diciembre de 1998 las partes pactaron un plazo de duración de 1 año, prorrogable por sucesivos periodos de 1 año. La prórroga sería potestativa para la arrendataria pero forzosa para la arrendadora, sin que se previera un límite de prórrogas. En concreto, la cláusula de duración incorporada a los contratos era del siguiente tenor literal: “*el presente contrato entra en vigor hoy, fecha de su otorgamiento (1º de diciembre de 1998). La duración del mismo, libremente estipulada por las partes contratantes es de UN AÑO, prorrogable, potestativamente para la entidad arrendataria y obligatoriamente para la arrendadora, por periodos sucesivos de igual duración, lo que operará de forma automática, sin que por tanto deba mediar para ello notificación de tipo alguno. La entidad arrendataria podrá por sí sola y en cualquier momento dar por finalizada la expresada duración, notificándolo a la propiedad con dos meses de antelación a la fecha en la que pretenda desalojar el local, sin que por tal resolución unilateral nazcan derechos indemnizatorios a favor de la propiedad, ni por supuesto a favor de la entidad arrendataria, quien, en lo procedente, renuncia a los prevenidos en el artículo 34 de la Ley de Arrendamientos Urbanos*”.

El 30 de septiembre de 2003, las propietarias-arrendadoras comunicaron, mediante sendos burofaxes dirigidos a la arrendataria, su voluntad de no renovar los contratos de arrendamiento. A tal efecto alegaron que el plazo pactado ya había finalizado y pusieron a disposición de la entidad arrendataria las fianzas prestadas. A esos burofaxes respondió la arrendataria mediante carta dirigida por conducto notarial el 22 de octubre de 2003, en la que, con amparo en su derecho a prórroga indefinida, exponía “*su firme e irrevocable decisión de no permanecer en el local más allá del año 2048, renunciando desde ahora y para entonces al ejercicio del derecho de prórroga que en tal fecha nos corresponda, caso de que no lo hubiéramos hecho antes*”.

La cuestión litigiosa consiste en la determinación de la validez o nulidad de la cláusula de duración del contrato, en los términos pactados (incluyendo la posibilidad de sucesivas e indefinidas prórrogas anuales, potestativas para la arrendataria pero forzosas para las arrendadoras).

La sentencia de primera instancia fue dictada el 11-06-2004 y estimó la demanda de resolución de los contratos por expiración del término, acordando el desahucio de los locales arrendados.

La demandada Fasnet S.L. interpuso recurso de apelación, que fue estimado por la sentencia de 14-02-2005, dictada por la Sección Undécima de la Audiencia Provincial de Valencia (JUR 2005/104487). La sentencia de la Sala a quo tuvo en cuenta que los contratos de 1 de diciembre de 1998 eran “una renovación” de otros contratos suscritos en 1991 y 1993 y consideró que las partes, amparándose en el principio de libertad contractual, quisieron someter la duración de los contratos anuales que suscribían a una prórroga forzosa para el arrendador y facultativa para el arrendatario, estipulando, además, la revisión anual de la renta conforme al incremento experimentado por el IPC. En el Fundamento de Derecho Cuarto, la Audiencia consideró que, en este caso, “*no nos hallamos (...) ante un contrato de duración indefinida, sino que se halla sometido a la duración de un año, no previéndose tampoco prórrogas de carácter indefinido, sino de determinada duración, que es la anual, en función de las cuales se revisará, además, la contraprestación, cual es el importe de la renta. Y no pudiendo calificarse el plazo de la cesión del uso de los inmuebles como indefinida, los contratos suscritos no desvirtúan la naturaleza del contrato de arrendamiento, cual es la cesión del goce o uso de una cosa por tiempo determinado y precio cierto, manteniéndose la equivalencia de prestaciones con la cláusula estabilizadora de la renta pactada*”.

Contra la sentencia de la apelación recurrieron las demandantes-arrendadoras, al amparo de lo previsto en el artículo 477.2.3º de la Ley de Enjuiciamiento Civil, alegando, por un lado, la infracción de los artículos 1.543, 1.255, 1.256, 1.281 y 6.2 del Código Civil y, por otro, la vulneración de la jurisprudencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo reflejada en las SSTS de 17-11-1984, 20-10-1984, 17-09-1987 y 27-06-1989, sosteniendo la ineficacia de la cláusula sobre “duración” incorporada a los contratos, por cuanto supondría dejar a voluntad de la arrendataria, de modo indefinido, la duración de la relación arrendaticia.

COMENTARIO

Sumario: **1. Introducción. 2. Los contratos de arrendamiento como contratos de duración determinada.** 2.1. La duración determinada, uno de los elementos esenciales del contrato de arrendamiento. 2.2. La distinción entre los contratos de arrendamiento sin plazo, de duración determinable y de duración indefinida. 2.3. Primera aproximación a la problemática de la admisibilidad, en los contratos de arrendamiento para uso distinto de vivienda, de la cláusula de prórroga potestativa para el arrendatario y obligatoria para el arrendador. **3. Las distintas posiciones doctrinales en relación con la validez de la prórroga potestativa para el arrendatario, pero forzosa para el arrendador, en los contratos de arrendamiento de local de negocio. 4. Antecedentes jurisprudenciales contradictorios al respecto.** 4.1. Principales términos del debate. 4.2. Resoluciones favorables a la validez de la cláusula de prórroga forzosa. 4.2.1. *Sentencias del Tribunal Supremo favorables a la validez de la cláusula de prórroga forzosa.* 4.2.2. *Sentencias de las Audiencias Provinciales favorables a la validez de las cláusulas de prórroga analizadas.* 4.3. Sentencias que consideran nula la cláusula de prórroga forzosa. 4.3.1. *Sentencias del Tribunal Supremo.* 4.3.2. *Sentencias de las Audiencias Provinciales.* **5. Si la cláusula de prórroga es nula, ¿cuál es la duración del contrato? Posturas mantenidas hasta la fecha. 6. La Sentencia del Tribunal Supremo de 9 de septiembre de 2009 y la nulidad de la cláusula de prórroga. Un paso más allá: la aplicación supletoria del régimen de duración del usufructo. 7. Bibliografía.**

1. Introducción

La Sentencia objeto de este comentario aborda una cuestión que, hasta ahora, había sido objeto de resoluciones (bastante numerosas) contradictorias, tanto del Tribunal Supremo como de las diferentes Audiencias Provinciales y Juzgados de instancia: la validez o nulidad de la cláusula incluida en un contrato de arrendamiento para uso distinto de vivienda (que se rige por la voluntad de las partes, en su defecto por la Ley de Arrendamientos Urbanos y, supletoriamente, por el Código Civil), en la que se concede al arrendatario la facultad de prorrogar de forma unilateral e indefinida el contrato (sin posibilidad de oposición por el arrendador).

En concreto, la cuestión suscitada ante los diferentes tribunales consiste en el análisis de si la mencionada cláusula resulta contraria a lo dispuesto en el artículo 1.543 del Código Civil (que, al definir el contrato de arrendamiento, establece como uno de sus elementos esenciales que se celebre por tiempo determinado) y en el artículo 1.256 del mencionado Código (que impide que el cumplimiento de los contratos se deje al arbitrio de uno de los contratantes). La materia resulta aún más controvertida por el hecho de que alguna de las normas específicas reguladoras de los arrendamientos urbanos ha contemplado prórrogas forzosas similares. Por otro lado se ha planteado si la validez de estas cláusulas podría ampararse en el principio de libertad contractual.

Esta controversia no se encuentra entre las más debatidas por la doctrina en relación con los contratos de arrendamiento de local de negocio y no son nume-

rosos los autores que (muchas veces de forma casi anecdótica) se refieren a ella. Pero, la realidad ha sido muy distinta, pues son muchos los contratos de arrendamiento para uso distinto de vivienda en los que ha sido incluida esta prórroga voluntaria para el arrendatario pero forzosa para el arrendador. Y es por ello por lo que los tribunales han analizado frecuentemente la validez o nulidad de este tipo de cláusulas, resolviendo en sentidos muy diversos (incluso el Tribunal Supremo ha pronunciado resoluciones contradictorias en muy corto periodo de tiempo).

En este comentario se examinarán muchas de las resoluciones judiciales recaídas sobre la materia, a fin de identificar los diferentes argumentos a favor y en contra de la validez de este tipo de cláusulas, para terminar analizando detalladamente la Sentencia objeto de comentario y la novedad introducida por esta resolución (habrá que esperar para ver si será confirmada en futuras resoluciones): la aplicación analógica del régimen del usufructo para concretar la duración del contrato de arrendamiento, una vez declarada la nulidad de la cláusula de prórroga forzosa.

2. Los contratos de arrendamiento como contratos de duración determinada

2.1. *La duración determinada, uno de los elementos esenciales del contrato de arrendamiento*

Conforme a lo dispuesto en el artículo 1.543 del Código Civil, una de las características esenciales y definidoras de la naturaleza del contrato de arrendamiento es la temporalidad. La cesión arrendaticia ha de hacerse por tiempo determinado, pues la duración indefinida supondría la transmisión perpetua del goce y disfrute de la cosa, desmembrando esas facultades del dominio y transformaría el arrendamiento en un contrato distinto. Por esta razón, cuando los contratantes no han convenido su duración, la propia ley acude a suplir esta omisión, estableciendo en el artículo 1.581 del Código Civil las reglas para la determinación de aquélla.

La jurisprudencia del Tribunal Supremo las sentencias de las Audiencias Provinciales han destacado la temporalidad como una de las características esenciales y definidoras del contrato de arrendamiento, rechazando que su duración pueda ser indefinida y, en muchas ocasiones, la validez de las cláusulas de prórroga del tipo de las analizadas en la sentencia objeto de comentario.

Los términos utilizados por el Tribunal Supremo no dejan lugar a duda: *“El arrendamiento de cosas es temporal por naturaleza y las cláusulas en contrario –así la duración indefinida– son ineficaces (Sentencia 17-11-1984 [RJ 1984/5560])”* (STS 26-02-1992 [RJ 1992/1536]).

En este sentido, por ejemplo, la STS 23-11-2008 (RJ 2008/6934) insiste en que la temporalidad es una característica esencial del contrato de arrenda-

miento, por lo que la validez de este negocio jurídico es incompatible con el establecimiento de una duración indefinida. Por su parte, en su sentencia de 17-11-1984 (RJ 1984/5560), el Tribunal Supremo considera que la cláusula de prórroga forzosa para uno de los contratantes es nula, pues transforma en indefinida la duración del contrato por la sola voluntad del arrendatario, afectando y modificando la propia naturaleza del contrato de arrendamiento.

Este criterio ha sido acogido por la denominada jurisprudencia menor, que ha realizado una auténtica labor *cuasi-didáctica* al intentar definir y destacar la relevancia de la temporalidad como nota definidora del contrato de arrendamiento.

La sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid (Sec. 14^a) de 17-02-2005 (JUR 2005/109511) entiende que no caben los contratos por tiempo indefinido, pues la indeterminación de la duración es contraria a la naturaleza del arrendamiento, que es un contrato sujeto a plazo cierto y determinado (art. 1.553 del Código Civil). En apoyo de su criterio la Sección 14^a de la Audiencia Provincial de Madrid cita las SSTS 27-06-1989 (RJ 1989/4789) y 20-09-1996 (RJ 1996/6727), así como la sentencia de la Sección 19^a de la Audiencia Provincial de Madrid de 20-05-2005 (JUR 2005/155742).

También la Audiencia Provincial de Barcelona (Secc. 4^a), en su sentencia de 15-07-2004 (JUR 2004/284437), sostiene lo siguiente: *“Precedentemente se ha expuesto por la Sala en los rollos 503 ó 1124 de 2000, “al definir el art 1543 del Código Civil el contrato de arrendamiento como el goce o uso de una cosa por tiempo determinado, se ha de estimar por naturaleza de vida temporal o tiempo limitado, porque de entenderlo ilimitado o indefinido representaría la transmisión para siempre del uso que se cede desmembrándolo del dominio, por lo que la delimitación del plazo es esencial en este negocio jurídico el que se ha de fijar, bien señalando periodo cierto y determinado, bien refiriéndolo a un acontecimiento futuro, pero que irremisiblemente ha de suceder (...), habiendo de sentar que por naturaleza, por ley y por la doctrina jurisprudencial el término indefinido es incompatible con el concepto de arrendamiento y por ello la omisión se suplirá con las normas supletorias del Código Civil”.*

El mismo tribunal y sección, en su sentencia de 29-11-2007 (JUR 2007/123063), afirma, en términos taxativos, que: *“en este sentido, el contrato de arrendamiento es, por su propia naturaleza, un contrato esencialmente temporal. Así, la jurisprudencia, interpretando el artículo 1543 del Código Civil, es abrumadora cuando señala que la temporalidad es consustancial al contrato de arrendamiento. Por tanto, son pactos contrarios a la naturaleza del arrendamiento aquellos en que se estipula el arrendamiento a perpetuidad.*

Así, como ya indicamos en la sentencia dictada por esta misma sección el día 17 de diciembre de 2003, “el contrato de arrendamiento tiene un carácter eminentemente temporal según se desprende de los artículos 1543, 1554-3 y 1569-1 del Código Civil y es por ello, que la perpetuidad no se aviene ni es conforme con la naturaleza íntima de la cesión de uso o disfrute, impidiendo o im-

posibilitando el recobro de los derechos concedidos al arrendador (como indican las sentencias del Tribunal Supremo de 15 de octubre de 1984 y de 11 de febrero de 1986), por lo que la delimitación del plazo es esencial en este negocio jurídico, bien señalando periodo cierto y determinado o refiriéndolo a un acontecimiento futuro que irremisiblemente ha de suceder, y tanto es así, que cuando las partes, con dejación de su soberana facultad de hacerlo es el propio Código Civil (artículo 1.581) el que establece normas de carácter subsidiario.”

La determinación de la duración del contrato como nota esencial y definidora de la naturaleza del contrato de arrendamiento, es también mantenida por la doctrina. Según O'CALLAGHAN, J. [1995, p.118] “*no cabe que se produzca separación permanente entre propiedad y posesión; por lo cual no se concibe un arrendamiento por tiempo perpetuo o indefinido (en caso de contrato por tiempo indefinido, la ley pone muy precisos límites: artículos 1577 y 1582)*”.

2.2. *La distinción entre los contratos de arrendamiento sin plazo, de duración determinable y de duración indefinida*

Conforme analiza la sentencia objeto de comentario en su Fundamento de Derecho Cuarto, apartado 3, la doctrina había venido distinguiendo entre contratos de arrendamiento sin plazo, contratos de duración determinable y contratos de duración indefinida. Recoge el Tribunal la solución que doctrina y jurisprudencia venían dando al respecto: los contratos de arrendamiento sin plazo deben ser integrados, acudiendo supletoriamente al régimen del artículo 1.581 del Código Civil. Los contratos de duración determinable, son admisibles, pues si bien la duración no puede ser fijada *ab initio*, sí se establecen las condiciones que permitirán su concreción posterior. Por último, los contratos de duración indefinida (al que se equipara el contrato objeto del proceso como consecuencia de la cláusula de prórroga forzosa), son los que, según el Tribunal, resultan problemáticos.

Sin perjuicio del requisito de temporalidad del contrato de arrendamiento, sí es admisible que el contrato se celebre por un tiempo inicialmente indeterminado, pero determinable. Así se desprende, *sensu contrario*, de lo dispuesto en el artículo 1.565 del Código Civil, según el cual “*Si el arrendamiento se ha hecho por tiempo determinado, concluye el día prefijado sin necesidad de requerimiento*”. De esta forma, el propio Código admite que el contrato no se celebre por tiempo determinado inicialmente, en cuyo caso la finalización del contrato exigirá un previo requerimiento que fije el momento final en el que debe entenderse extinguido el arrendamiento. Así, este contrato tendrá una duración determinable sin un nuevo convenio entre las partes, aunque inicialmente indeterminada, necesitando sólo que la duración se concrete en un momento posterior a la celebración del contrato, mediante el correspondiente requerimiento.

Sin embargo, no sería admisible la celebración de un contrato en el que la duración del arrendamiento se dejase a la sola voluntad de una de las partes, ya

que, en este caso, se vulneraría el artículo 1.256 del Código Civil, según el cual “*la validez y el cumplimiento de los contratos no pueden dejarse al arbitrio de uno de los contratantes*”.

La doctrina acepta, de forma pacífica, que la finalidad perseguida por el Código Civil al exigir que el arrendamiento se celebre por tiempo determinado es que el goce o uso de la cosa que el arrendador cede al arrendatario tenga una duración temporalmente limitada, esto es, que no sea cedido a perpetuidad. En este sentido se pronuncian, entre otros, ALBADALEJO, M. [1997, pp. 157 y 165], DÍEZ-PICAZO, L./GULLÓN BALLESTEROS A. [1999, p. 331], etc.

Si el arrendamiento se pactase con duración perpetua, se produciría una separación permanente entre los derechos del propietario y las facultades de uso y disfrute que se ceden al arrendatario, lo que dejaría muy limitadas las facultades inherentes al derecho de propiedad. En este sentido, el Tribunal Supremo en su ya clásica sentencia de 14-02-1953 (RJ 1953/901) afirma que “*lo que quiere el artículo 1543 del Código Civil es que (el contrato de arrendamiento) no sea a perpetuidad y no que el plazo se fije definitivamente*”.

En este sentido, la jurisprudencia ha declarado que el convenio de duración perpetua de la relación arrendaticia implicaría una auténtica mutación de la naturaleza del contrato de arrendamiento, que se vería transformado en un censo enfiteúutico o en un contrato distinto a la locación (SSTS 02-07-1959 [RJ 1959/2952] y 20-02-1960 [RJA 919]).

2.3. Primera aproximación a la problemática de la admisibilidad, en los contratos de arrendamiento para uso distinto de vivienda, de la cláusula de prórroga potestativa para el arrendatario y obligatoria para el arrendador

En estrecha relación con la problemática de la indeterminación de la duración del arrendamiento, se halla la cuestión de la validez o nulidad de la cláusula que pueda pactarse al tiempo de la celebración del contrato de arrendamiento, en virtud de las cuales las partes dispongan que, una vez llegado el vencimiento del plazo contractualmente previsto, el arrendamiento podrá prorrogarse, a voluntad de uno o de ambos contratantes. Es evidente que este tipo de prórrogas, en principio, dejan indefinida la duración del contrato.

Son numerosas las resoluciones judiciales que han analizado esta cuestión, en relación con concretos contratos cuya resolución se pretendía por el arrendador por expiración del plazo, entendiendo el demandante que la cláusula de prórroga forzosa era nula.

Ni el Tribunal Supremo ni las diferentes Audiencias Provinciales han mantenido una línea uniforme, sino que se han ido sucediendo, sin solución de continuidad, resoluciones contradictorias. El conflicto se encuentra, por un la-

do, en la posible vulneración de los artículos 1.543 (que exige que el contrato de arrendamiento se celebre por tiempo determinado) y 1.256 (que impide que la validez y cumplimiento de los contratos se dejen al arbitrio de uno de los contratantes) del Código Civil. A favor de la validez de esas estipulaciones se ha alegado el principio de autonomía de la voluntad del artículo 1.255 del Código Civil y que resultaría de aplicación en los contratos de arrendamiento de local de negocio (los cuales se rigen por la voluntad de las partes, en su defecto por la Ley de Arrendamientos Urbanos y, supletoriamente, por lo dispuesto en el Código Civil, conforme dispone el artículo 4.3 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994).

Siendo numerosa la casuística, es difícil, no obstante, extraer conclusiones y principios de carácter general. Sin perjuicio de hacer remisión a los siguientes apartados (donde la cuestión será objeto de análisis detallado), uno de los argumentos utilizados en ocasiones para admitir la validez de las referidas cláusulas de prórroga es la prórroga forzosa legal prevista en el artículo 57 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964. Ahora bien, mientras algunos tribunales han considerado que es posible que las partes, libre y voluntariamente, se acojan a dicho precepto y acuerden su aplicación a un supuesto en el que, en principio, no resultaría aplicable (por ejemplo, en los arrendamientos de local de negocio), otras resoluciones han mantenido que esa prórroga forzosa ha sido impuesta legalmente y que, por ser contraria a la naturaleza del contrato de arrendamiento, sólo es válida en los supuestos en que dicho precepto legal resulta aplicable.

En concreto, la STS 17-11-1984 (RJ 1984/5560) distingue claramente entre la cláusula de prórroga forzosa legal, y la acordada libremente por las partes en el contrato de arrendamiento, en los siguientes términos:

“mediante el citado apartado segundo de la cláusula en cuestión, generante de voluntaria e indefinida duración del vínculo de arrendamiento por la exclusiva voluntad del arrendatario, se establece en definitiva su duración indefinida, (...) alterando en su virtud esenciales principios de orden jurídico, cuales son la configuración de la naturaleza del contrato de arrendamiento, y más en cuanto que la renuncia de derechos del arrendador, que autoriza el número tercero del artículo seis del tantas veces aludido texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos, hay que entenderlo en el sentido de que no altere la esencia de la relación jurídica a que afecte, porque lo contrario supone no renunciar a derechos sino transformar el vínculo inicialmente creado en otro de diferente naturaleza, como es el pretender que un contrato de arrendamiento tenga indefinida duración por la sola y exclusiva voluntad del arrendatario, cuando precisamente la esencia de esa clase de contrato es la temporalidad, solamente de posible alteración por norma legislativa y con acomodo de ella –prórroga forzosa o legal–, pero no por pacto de los contratantes –prórroga voluntaria indefinida por periodos anuales–”.

En consecuencia, según esta resolución, el legislador sí puede establecer una regulación disconforme con la definición de arrendamiento del artículo 1.543 del Código Civil para un supuesto muy concreto. Sin embargo, ese régimen no puede generalizarse ni las partes pueden someterse a él en casos distintos a lo que resulta de aplicación, debiendo ser interpretado como un precepto excepcional.

3. Las distintas posiciones doctrinales en relación con la validez de la prórroga potestativa para el arrendatario pero forzosa para el arrendador en los contratos de arrendamiento de local de negocio

La doctrina distingue entre dos tipos de cláusulas de prórroga del contrato: aquéllas en las que la prórroga del contrato se hace depender de la voluntad de ambos contratantes, y aquéllas en las que, por el contrario, la facultad de prorrogar o no el contrato se concede exclusivamente al arrendatario, siendo la prórroga de obligado cumplimiento para el arrendador.

En el caso del primer tipo de cláusulas (prórroga acordada por ambos contratantes) el contrato nace con una duración que no es totalmente indefinida, en la medida en que la duración final del contrato no puede ser impuesta por un contratante al otro, sino que debe ser fijada de mutuo acuerdo. Basta con que el contratante que no desea la prórroga del contrato manifieste al otro su oposición a la continuación del arrendamiento, para que la duración definitiva o final del contrato quede determinada. Parece, por tanto, que nada se opone a la validez de este tipo de cláusulas y así lo ha reconocido el Tribunal Supremo en sus sentencias de 08-05-1976 (RJ 1976/1993) y 09-07/1979 (RJ 1979/2935). Autores como LOZANO ROMERAL, D. / DE FUENTES BARDAJÍ, J. [1994] afirman que *“en la medida en que arrendador y arrendatario se encuentran en libertad de poner término al contrato denunciándolo a la conclusión de cualquiera de los periodos de prórroga, se puede defender la viabilidad de un acuerdo de tales características”*.

En estos casos, más que ante una prórroga, algunos autores [GÓMEZ DE LA ESCALERA, C., 2005, p. 26] consideran que se está ante un supuesto de renovación del contrato, o, en su caso, que presupondría la extinción del arrendamiento primitivo del que trae causa el contrato reconducido o renovado. Se trataría, según este autor, de que, finalizado el contrato, la relación arrendaticia pueda continuar indefinidamente entre las partes mediante sucesivas tácitas reconducciones, siempre que concurra la voluntad presunta de los contratantes que es necesaria para que nazca el contrato reconducido, lo que, trasladado al ámbito de las prórrogas, supone que, finalizado el plazo contractual, no existe ningún obstáculo legal que impida el juego de las prórrogas voluntarias sucesivas, cuya eficacia se hace depender de la voluntad concurrente de arrendador y arrendatario.

El segundo tipo de cláusulas, es decir, aquéllas que prevén una prórroga facultativa para uno de los contratantes pero obligatoria para el otro (normalmente, facultativa para el arrendatario y forzosa para el arrendador), hacen depender un elemento tan esencial del contrato de arrendamiento cual es la duración, de la sola voluntad de uno de los contratantes. Por ello, podría contravenir no sólo lo dispuesto en el artículo 1.543 del Código Civil sino también el artículo 1.256 de dicho Código, que impide que el cumplimiento de los contratos queden al arbitrio de uno de los contratantes.

Según algunos autores, se estaría en presencia de una “condición puramente potestativa” [BELTRÁN DE HEREDIA, J. 1963, pp. 215-2626 y MONTÉS PENADÉS, V.L., 1989, pp. 1048-1060] que, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 1.115 del Código Civil, convertiría en nulo este pacto, pues al hacerse depender la duración del contrato de la sola voluntad de uno de los contratantes, la duración se convertiría en indefinida. Considera GÓMEZ DE LA ESCALERA (2005, p. 27) que este pacto deja al arbitrio de uno de los contratantes la validez y el cumplimiento del contrato, infringiendo el artículo 1.256 del Código Civil, y, por tanto, debe ser considerado nulo.

Otros autores, sin embargo, sí admiten la prórroga forzosa, siempre y cuando sea sometida a un plazo o límite máximo. En este sentido se pronuncia DÍEZ-PICAZO, L [1999, p. 333], quien admite que puede pactarse la prórroga forzosa del contrato al suscribirlo, siempre y cuando se establezca un límite temporal a su duración. *“Así, si se pacta, en un arrendamiento con duración fija, la prórroga a voluntad del arrendatario, el contrato en cuestión vendría a ser de duración indefinida; no se sabe cuándo ha de extinguirse, por lo que contravendría el artículo 1.543. En este sentido se manifiestan las sentencias de 7-06-1979, 15-10 y 17-11-1984. Sin embargo, más respetuoso con la voluntad de las partes es mantener la ineficacia de la prórroga más allá del mismo término que se fijó de duración del contrato, no el someter todo él al artículo 1.581, porque es aquella prórroga lo que da carácter de indefinido al mismo”*

En consecuencia, sólo cabría admitir dos clases de prórrogas: (i) las que dependen de la voluntad de ambos contratantes y (ii) las prórrogas forzosas previstas expresamente por la ley, cual sería la prórroga forzosa del artículo 57 del Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964. Algunos autores (entre ellos, GÓMEZ DE LA ESCALERA, 2005, p. 27) considera que sería admisible un supuesto adicional de prórroga: aquel caso en el que, al incluirse en el contrato la prórroga facultativa para uno de los contratantes y obligatoria para el otro, se fija el tiempo máximo durante el cual el otro contratante puede quedar vinculado por la prórroga de la contraparte, pues la duración del contrato estaría, al menos, definida inicialmente por ambos contratantes, en lo que se refiere al tiempo máximo que puede ser objeto de prórroga. Ahora bien, se exigiría que ese plazo máximo no fuese perpetuo o equivalente a la perpetuidad, pues en este caso ya serían de aplicación los numerosos argumentos desarrollados, tanto por la doctrina como por la jurisprudencia, en relación con la

nulidad de los contratos de duración indefinida y la imposibilidad de que el arrendador quede privado, a perpetuidad, del goce y disfrute de la cosa.

Llegados a este punto, se hace remisión al apartado siguiente del comentario, en el que será analizada la casuística de los tribunales, que es tan variada como lo son los contratos de arrendamiento, y en la que admiten o se aprecia la nulidad de este tipo de cláusulas atendiendo a las más variadas circunstancias: si se prevé o no actualización de renta, si se fija un plazo o término final del contrato, si son objeto de regulación las causas de resolución del contrato, etc.

4. Antecedentes jurisprudenciales contradictorios al respecto

4.1. Principales términos del debate

Las resoluciones dictadas por los diferentes tribunales han sido de sentidos muy diversos, no sólo en cuanto a la nulidad o validez de las cláusulas, sino también a la hora de concretar cuáles son las consecuencias de la nulidad y, en consecuencia, el plazo del contrato, una vez declarada aquélla.

Pero como ya hemos adelantado, el debate parece centrarse, en la mayoría de las resoluciones y en relación con los arrendamientos para uso distinto del de vivienda, en dos tipos de argumentos:

(i) Las cláusulas de prórroga potestativa para el arrendatario y obligatoria para el arrendador son válidas, pues están amparadas por la libertad contractual del artículo 1255 del Código Civil (previsto como norma principal reguladora de los contratos para uso distinto del de vivienda del artículo 4.3 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994). Nada impide que las partes acuerden la aplicación analógica de la prórroga forzosa legal del artículo 57 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964.

(ii) Las cláusulas de prórroga forzosa para arrendador y facultativa para el arrendatario son nulas, pues contrarían los artículos 1543 y 1256 del Código Civil. No es posible un régimen asimilable al de la prórroga forzosa del artículo 57 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964, pues no existe identidad de razón que permite una aplicación analógica. La libertad contractual del artículo 1255 del Código Civil no faculta a los contratantes a desvirtuar la propia naturaleza del contrato de arrendamiento que, por definición, debe tener una duración determinada. Ello implicaría un auténtico abuso de derecho.

4.2. Resoluciones favorables a la validez de la cláusula de prórroga forzosa

En los siguientes párrafos se procederá al análisis y comentario de una serie de resoluciones, tanto del Tribunal Supremo como de Audiencias Provin-

ciales, que han admitido la validez de las cláusulas de prórroga forzosa en los contratos de arrendamiento para uso distinto del de vivienda.

4.2.1. Sentencias del Tribunal Supremo favorables a la validez de la cláusula de prórroga forzosa

Un primer ejemplo de este tipo de resoluciones, es la STS de 31-10-2008 (RJ 2008/5809), que considera legítima la prórroga forzosa acordada de forma voluntaria por las partes, al amparo de la libertad contractual. El Tribunal dispone que no es incompatible con el carácter temporal de los arrendamientos y que, además, los derechos y obligaciones de las partes son fijados al celebrar el contrato teniendo en cuenta el establecimiento de la prórroga forzosa:

“Ahora bien, la prórroga forzosa es perfectamente legítima si así resulta de la voluntad inequívoca de las partes, pues no es más que una manifestación de la libertad contractual conferida como principio general en el artículo 1.255 del Código Civil, y que en los arrendamientos sometidos a la legislación común cumple la regla temporal, a que se refiere el artículo 1.543 del CC, en cuanto al “tiempo determinado”, puesto que se acomoda a lo libremente pactado por las partes, tanto por lo que se refiere a la previsión de su duración, como a la posibilidad de continuar en el arriendo por voluntad unilateral del arrendatario en virtud de la prórroga convenida, como señaló la Sentencia de 27 de octubre de 1995 (RJ 1995/7522). Es cierto que otras sentencias han calificado de temporal por naturaleza al arrendamiento de cosas, según los artículos 1.543, 1.554 y 1.569.1, como son las que se citan en el motivo, especialmente las de 15 de octubre (RJ 1984/4862) y de 17 de noviembre de 1984 (RJ 1984/5560), pero ninguna de éstas ofrecen interés casacional para modificar reiterada jurisprudencia dictada con ocasión del cambio normativo impuesto por el Real Decreto Ley 2/1985.

(...) y ello no es incompatible con el carácter temporal consustancial a los arrendamientos puesto que su vigencia es la propia de un contrato celebrado al amparo de un sistema normativamente previsto y jurisprudencialmente aceptado en el que lo que se pacta es un tiempo determinado expresamente vinculado a la prórroga, lo cual no supone “perpetuidad” sino sujeción a un periodo cierto condicionado a las causas de resolución legalmente previstas y al cumplimiento de las obligaciones que a cada parte contratante compete, en un sistema que el propio legislador ha respetado y que toma como referencia la unidad del contrato de arrendamiento y la consideración de la totalidad de los derechos y obligaciones que las partes voluntariamente asumieron desde la diversa posición que una y otra tienen dada la particular naturaleza del mismo”.

Con anterioridad, en STS 13-06-2002 (RJ 2002/4893), el Tribunal Supremo se había pronunciado a favor de este tipo de cláusulas, considerando legíti-

mo que las partes, de forma voluntaria, acuerden someterse a la prórroga forzosa prevista en el artículo 57 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 aún en supuestos ajenos al ámbito de aplicación de este precepto. En este caso, el Tribunal considera la cláusula como una sumisión voluntaria al régimen de prórroga forzosa legal, por decisión voluntaria de los contratantes:

“Resulta claro, porque así lo establece el propio artículo citado como vulnerado por la sentencia recurrida por su aplicación indebida, que los contratos de arrendamientos de viviendas o locales de comercio que se celebren durante la vigencia del mismo –los dos arrendamientos están en ese supuesto temporal– tendrán la duración que libremente pacten las partes, volviendo así al régimen natural de los arrendamientos que han sido concebidos como contrato de duración limitada, de acuerdo al tiempo establecido por la voluntad pactada de las partes, o en otro caso el de un año señalado en el Código Civil. A lo que no es óbice, a que si las partes así lo acuerdan puedan someterse al régimen de prórroga forzosa establecido en el art. 57 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964, pero resulta patente, que para que tal ocurra es preciso la existencia de un pacto o acuerdo de sometimiento a la prórroga forzosa”.

Por su parte, la STS 27-10-1995 (RJ 1995/7522) también admite la cláusula de prórroga forzosa. Esta sentencia acoge el motivo en el que se denunciaba la infracción del artículo 1.543 del Código Civil, entre otros razonamientos, porque *“desde luego hoy en día no existe ninguna razón que se oponga a que la duración del contrato de arrendamiento pueda dejarse a la propia voluntad del arrendatario, si así está específicamente pactado”*, declarando que el requisito de tiempo determinado que exige el artículo 1.543 debe *“acomodarse a lo libremente pactado por las partes, en uso de la libertad contractual conferida como principio general en el artículo 1.255”* y a pesar de que este tipo de prórroga puede crear el riesgo de habilitar un contrato de duración indefinida, *“no por eso desnaturaliza el contrato de arrendamiento, para lo que es suficiente aplicar por analogía toda una sociología locaticia existente en la actualidad, en donde la prórroga del contrato funciona a la exclusiva voluntad del propio arrendatario”*.

Por su trascendencia, reproducimos literalmente parte de la fundamentación jurídica de esta resolución, que varió lo que, hasta entonces, parecía ser una doctrina consolidada del Alto Tribunal:

“En el tercer motivo se denuncia la infracción del artículo 1543 CC, en cuanto al entendimiento que se hace por la Sala de lo dispuesto en el artículo 1543 de la expresión “por tiempo determinado”, y al respecto se subraya, que, sin perjuicio de la versión correcta que la Sala hace del requisito del tiempo determinado, debe manifestarse, para acoger también el motivo, que esta referencia legal al concepto de arrendamiento de cosas, deberá, en cuanto al requisito del tiempo determinado, acomodarse a lo li-

brememente pactado por las partes, en uso de la libertad contractual conferida como principio general en el artículo 1255 CC; en consecuencia, si se establece tal arrendamiento de cosas y se fija con respecto al tiempo, no sólo la previsión de su duración, sino la posibilidad de la prórroga del mismo por voluntad unilateral de la arrendataria, esto, desde luego ha de prevalecer, y ello con independencia de que tampoco sea esa versión proclive a habilitar un contrato de duración indefinida, por cuanto que (como acertadamente se dice en el motivo) tal riesgo, aunque existiese, no por eso desnaturaliza el contrato de arrendamiento, para lo que es suficiente aplicar por analogía toda una sociología locaticia existente en la actualidad, en donde la prórroga del contrato funciona a la exclusiva voluntad del propio arrendatario”.

Como crítica a esta resolución cabe sostener que la consagración del primer argumento, determinaría que la libertad de los contratantes pudiese dejar sin efecto principios de carácter general e incluso las propias definiciones y elementos esenciales que configuran la naturaleza de un contrato (cual es el requisito de tiempo determinado para el contrato de arrendamiento).

Por lo que respecta al segundo argumento (la “sociología locaticia”) parece referirse a los contratos de arrendamiento sujetos a la prórroga forzosa del artículo 57 del Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964. Esta prórroga no tiene su origen en la voluntad de las partes, sino en un precepto legal de carácter excepcional, por lo que no parece posible su aplicación analógica.

4.2.2. Sentencias de las Audiencias Provinciales favorables a la validez de las cláusulas de prórroga analizadas

También las Audiencias Provinciales se habían manifestado en ocasiones a favor de las cláusulas de prórroga forzosa (si bien con vacilaciones, como consecuencia del pronunciamiento de sentencias de sentido contrario, incluso de la misma Sala). A este respecto cabe citar, por ejemplo, además de la sentencia de apelación recurrida en casación y revocada por la STS objeto de comentario (sentencia de la Audiencia Provincial de Valencia de 14-02-2005 –JUR 2005/104487–), la sentencia de la Audiencia Provincial de Valencia de 29-07-2005 (AC 2005/2252), en la que también se admite la cláusula de prórroga potestativa para la arrendataria y obligatoria para la arrendadora, citando abundantes resoluciones tanto del Tribunal Supremo como de otras Audiencias que, por su interés, se reproducen a continuación:

“El citado pacto de duración del contrato viene a reproducir literalmente el artículo 57 de la Ley de Arrendamiento Urbanos de 1964 que estableció la prórroga legal forzosa para el arrendador y potestativamente para el arrendatario, precepto que estuvo vigente hasta el Real Decreto-Ley 2/

1985, de 30 de abril, cuyo artículo 9 vino a suprimir la prórroga legal forzosa en los contratos de arrendamiento urbanos establecida en el artículo 57 de la Ley especial. Sin embargo, nada impedía que las partes voluntariamente pactaran esa prórroga forzosa, y así lo interpretó unánimemente la doctrina Jurisprudencial (sentencias del Tribunal Supremo de fechas 13 de junio [RJ 2002, 4893] y 18 de octubre de 2002 [RJ 2002, 8769]), al declarar que de conformidad con el citado artículo 9 de Real Decreto-Ley, los contratos de arrendamiento tendrán la duración que libremente pacten las partes, volviendo así al régimen natural de los arrendamientos que han sido concebidos como contrato de duración limitada, de acuerdo al tiempo establecido por voluntad pactada de las partes, o en otro caso, el de un año señalado en el Código civil, a lo que no es óbice que si las partes así lo acuerdan puedan someterse al régimen de prórroga forzosa, para lo cual se precisa la existencia de un pacto o acuerdo de sometimiento a la prórroga forzosa.

Por lo anteriormente expuesto, hay que estimar que la cláusula de duración pactada en el presente contrato de arrendamiento establece de forma clara la prórroga forzosa para el arrendador, siendo esta cláusula perfectamente válida si se hubiera establecido durante la vigencia del Real Decreto-ley de 30 de abril de 1985. El problema litigioso surge por cuanto el contrato de arrendamiento ha sido celebrado durante la vigencia de la Ley de 1994, discutiéndose entre las partes si conforme a los preceptos de dicha Ley es o no válida dicha cláusula de prórroga forzosa. La doctrina jurisprudencial que se cita por las partes litigantes hacen referencia a contratos celebrados con anterioridad a la vigente Ley de 1994. Hasta la fecha, no se tiene noticia de que el Tribunal Supremo se haya pronunciado sobre el tema litigioso que ahora nos ocupa, sin embargo, la jurisprudencia menor emanada de las Audiencias Provinciales ha tenido ocasión de pronunciarse sobre el tema concreto objeto del presente recurso. La sentencia de la Audiencia Provincial de Valencia, Sección Undécima, en sentencia de fecha 14 de febrero de 2005 (JUR 2005, 104487) estimó perfectamente válida dicha cláusula en la que se establecía la prórroga forzosa para el arrendador en un contrato de arrendamiento sobre local de negocio celebrado bajo la vigencia de la Ley de 1994. Igual criterio siguen las sentencias de la Audiencia Provincial de Madrid (sentencia de fecha 27 de enero de 2004 [JUR 2004, 251214] dictada por la Sección 18ª, y sentencia de fecha 12 de noviembre de 2004 [JUR 2005, 6600] dictada por la sección 14ª). La cláusula pactada en dichos contratos a los que se refieren dichas resoluciones es idéntica a la que ahora nos ocupa, al pactarse un plazo de duración de un año prorrogable por iguales períodos de forma voluntaria para el arrendatario y forzosa para el arrendador. La Sala, siguiendo la doctrina expuesta en dichas sentencias, coincidente con la que es objeto del presente recurso, estima que la cláusula litigiosa es perfectamente válida y no infringe los artículos 1.255, 1.256 y 1.543 del Código

Civil, denunciados como infringidos en la sentencia recurrida por la parte apelante. Al tratarse de arrendamiento que recae sobre uso distinto a vivienda es de aplicación lo dispuesto en el artículo 4 de la Ley de 1994, rigiéndose dicho contrato, en primer término, por la voluntad de las partes, no estableciendo la Ley especial norma alguna relativa a la duración de los contratos de dicha clase de contratos, por lo que para que procediera la aplicación supletoria del Código Civil sería preciso que nada se hubiera pactado en ese aspecto, siendo así que en el contrato litigioso expresamente se pacta que el mismo tiene la duración de un año, con lo que ni se ha violado el artículo 1.543 del Código Civil, ni es preciso acudir a los preceptos interpretativos de los artículos 1.577 y 1.581 de dicho Texto Legal. Por tanto, debe concluirse que el contrato litigioso no es de duración indefinida, como sostiene la parte apelante, lo que contravendría la idea de plazo o término concreto y definido que es consustancial con los arrendamientos, sino que es de duración determinada, al fijarse en el plazo de un año, si bien con una prórroga convencional, libremente pactada en el contrato que operará automáticamente si el arrendatario no la denuncia con dos meses de antelación a la fecha en que pretenda desalojar el local, cuya cláusula entra dentro de la libertad de pactos que proclama el artículo 1.255 del Código civil.

Por tanto, si la doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo estimó perfectamente válida dicha cláusula con arreglo al artículo 9 del Real Decreto-ley 2/ 1985, no puede sostenerse que con arreglo a la vigente Ley de Arrendamiento Urbanos la misma sea nula, cuando, a mayor abundamiento, el presente contrato es para uso distinto a vivienda y las partes contratantes no tienen límite alguno en cuanto a establecer la duración del contrato.

En consecuencia, deben desestimarse los cinco motivos del recurso esgrimidos por la parte apelante, en cuanto al primero, por cuanto no se ha infringido el artículo 1.281 del Código Civil, ya que la cláusula litigiosa es clara y no deja lugar a dudas; en cuanto al segundo, por cuanto la sentencia recurrida no es incongruente, como se sostiene por la parte apelante, ya que desestima la demanda por el motivo de oposición alegado por la parte demandada. En cuanto al tercero de los motivos, por no apreciarse infracción del artículo 1.256 del Código Civil, ya que el derecho que libre y voluntariamente confiere el arrendador al arrendatario para prorrogar su contrato no vulnera el artículo 1.256 del Código Civil, al contrario, se vulneraría dicho artículo si, contrariamente a lo pactado se pretendiera negar ese derecho al arrendatario. En cuanto al cuarto motivo, por no infringirse el artículo 1.543 del Código Civil, ya que, como anteriormente se ha razonado, no nos hallamos ante un contrato de duración indefinida, sino que se halla sometido a la duración de un año, no previéndose prórrogas de carácter indefinido, sino de determinada duración como es la anual. Y por último, en cuanto al quinto motivo, por no apreciarse in-

fracción del artículo 1255 del Código civil, ya que la cláusula litigiosa entra dentro de la libertad de pactos que proclama el citado precepto”.

Como puede apreciarse, ante un caso (como el resuelto por la STS objeto de comentario) de contrato de arrendamiento de local de negocio por plazo de un año, con prórroga potestativa para el arrendatario y forzosa para el arrendador, la Audiencia Provincial de Valencia entendió que el contrato no tenía un plazo indefinido. Según la Audiencia, la duración del contrato era de un año (tiempo determinado), si bien condicionado y sometido a las posibles prórrogas que, de forma voluntaria, habían acordado los contratantes, concluyendo la ausencia de contravención de precepto alguno del Código Civil.

La resolución realiza un análisis algo sesgado del plazo del contrato de arrendamiento, pues a la hora de determinar si el contrato ha sido celebrado o no por tiempo determinado, parece que no es suficiente limitarse a analizar el periodo inicial de vigencia previsto (un año). Por el contrario, parece más adecuado realizar un análisis del conjunto y, en concreto, del efecto que la prórroga forzosa produce sobre la duración del contrato: el arrendador celebra un contrato por un plazo que desconoce y cuya fijación escapa a su voluntad, quedando irremediabilmente sujeto a lo que el arrendatario decida.

También la Audiencia Provincial de Madrid había dictado alguna resolución favorable a la admisibilidad de este tipo de cláusulas. En concreto, dada su cita de numerosas resoluciones del Tribunal Supremo, resulta de interés la argumentación de la sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid de 31-05-2005 (JUR 2005/177226), que admite la cláusula como un ejemplo de sumisión convencional al régimen de prórroga forzosa legal del artículo 57 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964:

“Y ese pacto está perfectamente permitido por la norma y así ha sido declarado por el Tribunal Supremo ya en su sentencia de fecha 12 de mayo de 1989 (RJ 1989, 3762) en la que se indicaba que «la posibilidad de pacto que no se halla prohibida por el artículo 9º del Real Decreto-Ley 2/1985, de 30 de abril (...) el cual se ha limitado a suprimir el mero automatismo legal u «ope legis» y sin el previo consentimiento de las partes, del expresado régimen de prórrogas forzosas», y tal afirmación la hacía en relación a un contrato en el que la cláusula era idéntica a la que es objeto de examen en este proceso; y en el mismo sentido la sentencia más reciente de 13 de junio de 2002 (RJ 2002, 4893), en la que se razona que las partes pueden pactar el tiempo de duración del contrato que estimen pertinente, pero que ello no es obstáculo para que «puedan someterse al régimen de prórrogas forzosas establecido en el artículo 57 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964», lo único que es preciso es que la cláusula o pacto sea claro y expreso, lo que no significa referencia al precepto, sino que el acuerdo de voluntades no genere ninguna duda en cuanto a cuál era esa voluntad de las contratantes, tal y como ocurre en este supuesto”.

También la sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid de 12-11-2004 (JUR 2005/6600) admite la validez de la cláusula de prórroga, pero con un argumento nuevo: en la cláusula del contrato objeto de análisis, la prórroga sólo entraba en vigor si el arrendatario no se oponía a ella con cierta antelación. La Audiencia entiende que en caso de falta de oposición, la prórroga deja de ser potestativa para el arrendatario y se convierte en obligatoria, al igual que para el arrendador:

“La prórroga convencional, libremente pactada en el contrato, que, como en el caso presente, se produce automáticamente si el arrendatario no la denuncia con treinta días de antelación a la finalización del plazo originario de vigencia (cinco años) o de cualquiera de sus anteriores prórrogas convencionales, de cinco años en cinco años, ha de conceptuarse como plazo de duración estipulado en el contrato, pues dicha prórroga, una vez omitido por el arrendatario el expresado preaviso o denuncia (comunicación de no renovación) dentro del plazo convenido para ello (treinta días, al menos, antes de la finalización del plazo originario o de cualquiera de las prórrogas convencionales anteriores), deja de ser potestativa o voluntaria para dicho arrendatario para convertirse en forzosa u obligatoria al igual que para la arrendadora, a virtud de la fuerza vinculante que para las partes contratantes tiene lo estipulado por ellas en los contratos (artículo 1258 del Código civil), cuyo cumplimiento y validez no pueden quedar al libre arbitrio de una de ellas (artículo 1256 del mismo cuerpo legal). Las prórrogas que se prevén son por igual período que el inicialmente pactado, es decir, por períodos de cinco años, lo que implica que no puede estimarse comprendido el supuesto de autos en lo que dispone el artículo 1.581 del Código civil, que parte del presupuesto de que no se hubiese fijado plazo al arrendamiento. Y desde luego, no puede estimarse dicha cláusula contraria a la esencia del arrendamiento ni, por ello, nula. Menos aún puede interpretarse en el sentido que postulaba la actora en la demanda porque la cláusula es clara cuando habla del “arrendatario”.

En el mismo sentido se pronuncian las sentencias de la Audiencia Provincial de Madrid de 27-01-2004 (JUR 2004/251214) y de 07-07-2004 (SP/SENT/61694) o la sentencia de la Audiencia Provincial de Zaragoza (Sec. 2ª) de 11-05-2004 (SP/SENT/58910) y la de la Audiencia Provincial de Tarragona (Sec. 1ª) de 28-02-2007 (SP/SENT/111290).

4.3. Sentencias que consideran nula la cláusula de prórroga forzosa

4.3.1. Sentencias del Tribunal Supremo

Son numerosas las resoluciones del Tribunal Supremo que, antes de la sentencia objeto de comentario, se habían pronunciado en contra de la validez de

las cláusulas que prevén la prórroga potestativa para el arrendatario pero obligatoria para el arrendador, por entender que resulta contraria tanto a la naturaleza del propio contrato de arrendamiento (del que es una nota esencial que el contrato se celebre por tiempo determinado) como al principio de que la validez y el cumplimiento de los contratos no pueden dejarse al arbitrio de uno de los contratantes.

En primer lugar, la STS de 22-06-2009 (RJ 2009/3412) –próxima en fecha a la sentencia objeto de análisis–, con remisión a la STS de 23-11-2008 (RJ 2008/6934) –y de fecha muy cercana a otra del TS favorable a la validez de la prórroga– no admite este tipo de prórrogas, pues insiste en que la temporalidad es una característica esencial del contrato de arrendamiento, por lo que la validez de este negocio jurídico es incompatible con el establecimiento de una duración indefinida, sin que sea posible (en clara referencia a aquellas resoluciones que admiten la validez de la prórroga asimilándola a la prórroga forzosa legal) reconducir la indefinición temporal a un acuerdo de prórroga forzosa de los previstos en la ley, sumisión a la prórroga forzosa legal (del artículo 9.1 del Real Decreto 2/1985 de 30 de abril) que debe figurar de forma expresa e inequívoca en el texto del contrato.

En similares términos, cabe citar las Se TS 19-02-1996 (RJ 1996/1412) y 14-06-1994 (RJ 1994/4817) o también STS 17-11-1984 (RJ 1984/5560), donde se desarrollan los siguientes argumentos, distinguiendo claramente entre la prórroga forzosa legal –válida por imperativo legal aunque sea contraria a la naturaleza del arrendamiento– y la prórroga forzosa contractual:

“una cosa es la prórroga del contrato de arrendamiento prevista a voluntad del arrendatario y otra la forzosa o legal del indicado artículo 57 (Decreto 4104/1964 de 24 de diciembre), ya que de una parte mientras el segundo aspecto –prórroga forzosa o legal– tiene una consecuencia de duración mientras la norma que lo apoya subsista y que de ser derogada en su día no amparará su efectividad continuadora del vínculo arrendaticio, el primer aspecto, de convalidarse con efecto de vinculación contractual, evidentemente conduciría a una continuidad arrendaticio intemporal, de acogerse permanentemente a ella y sus efectos el arrendatario, que llevaría a desnaturalizar el contrato creado con carácter de arrendamiento, cuya características es precisamente la temporalidad de la manifestación de expresión de voluntad de los contratantes, convirtiéndolo en otro de distinta naturaleza.

(...) mediante el citado apartado segundo de la cláusula en cuestión, generante de voluntaria e indefinida duración del vínculo de arrendamiento por la exclusiva voluntad del arrendatario, se establece en definitiva su duración indefinida, (...) alterando en su virtud esenciales principios de orden jurídico, cuales son la configuración de la naturaleza del contrato de arrendamiento, y más en cuanto que la renuncia de derechos del arren-

dador, que autoriza el número tercero del artículo seis del tantas veces aludido texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos, hay que entenderlo en el sentido de que no altere la esencia de la relación jurídica a que afecte, porque lo contrario supone no renunciar a derechos sino transformar el vínculo inicialmente creado en otro de diferente naturaleza, como es el pretender que un contrato de arrendamiento tenga indefinida duración por la sola y exclusiva voluntad del arrendatario, cuando precisamente la esencia de esa clase de contrato es la temporalidad, solamente de posible alteración por norma legislativa y con acomodo de ella –prórroga forzosa o legal–, pero no por pacto de los contratantes –prórroga voluntaria indefinida por periodos anuales–”.

Con anterioridad, la STS 15-10-1984 (RJ 1984/4862), citando resoluciones anteriores, niega que sea válida la cláusula de prórroga forzosa a la que no se ha establecido un plazo máximo (es decir, que sí serían válidas este tipo de cláusulas si en el contrato se prevén un máximo de XX prórrogas):

“(…) como tiene reiteradamente declarado esta Sala el contrato de arrendamiento y en consecuencia el vínculo de tal naturaleza es incompatible con la intemporalidad, en cuanto desnaturalizaría la esencia y naturaleza de tal vínculo jurídico (Sentencias entre otras, de diecinueve de enero de mil novecientos sesenta y cinco –RJ 1965/202–), claramente conduce a la ineficacia de la cláusula octava del contrato de arrendamiento de que se trata, en el aspecto de que al término de los treinta años fijados como plazo de duración se confiere la facultad de prórroga a instancia del arrendatario, por su propia y exclusiva voluntad sin limitación alguna y, únicamente supeditado a compensación de devaluación de moneda e incremento de renta en un cincuenta por ciento, pues ello significa una manifestación temporal de duración indefinida inoperante en el arrendamiento.

(…) la manifestación de la prórroga contractual en modalidad indefinida, al no venir condicionada en su aspecto temporal, somete a la exclusiva voluntad del arrendatario la duración del vínculo arrendaticio cuestionado, conculcando la prohibición sancionada por el artículo mil doscientos cincuenta y seis del Código Civil de que el cumplimiento de los contratos queden al arbitrio de uno de los contratantes”.

La clásica STS 02-07-1959 (RJ 1959/2952), distingue entre la prórroga a voluntad del arrendatario, por tiempo determinado (que considera lícita) y la misma prórroga pero por tiempo indeterminado, que estima nula por contraria al artículo 1.256, cuando afirma que *“así como pudo dejarse la facultad de prórroga expresamente pactada de la cláusula tercera, por tiempo fijo y determinado, a la voluntad del arrendatario, no cabe ese mismo pacto por tiempo indeterminado”.*

Finalmente, cabría citar las sentencias expresamente referidas por la resolución objeto de comentario (Fundamento de Derecho Cuarto): las SSTS 15-10 y 17-11-1984, 17-09-1987, 27-06-1989 y 7-06-1979.

4.3.2. Sentencias de las Audiencias Provinciales

Entre las resoluciones de Audiencias Provinciales que habían declarado la nulidad de las cláusulas de prórroga forzosa en los contratos de arrendamiento para uso distinto del de vivienda, cabe hacer mención, por ejemplo, de la sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona (Sec. 4ª) de 29-11-2007 (JUR 2007/123063). Esta resolución analizó una cláusula que disponía una prórroga voluntaria para uno de ellos, una vez que el otro hubiese comunicado su voluntad de continuar con el arrendamiento. La Audiencia rechaza la validez de esta estipulación que considera determinante de la generación de un contrato a perpetuidad. Según la sentencia:

“Por tanto, una cláusula que establece una duración inicial de diez años y prórrogas de cinco años siempre que una de las partes comunique a la otra con tres meses de antelación su voluntad de prorrogar el contrato, es incompatible con la esencial misma del arrendamiento, pues implica, más tratándose las partes de dos personas jurídicas, un contrato a perpetuidad, pues impide a cualquiera de las partes desligarse del contrato siempre que la otra comunique con la antelación suficiente su voluntad de prorrogarlo por cinco años más”.

Otros ejemplos, pueden ser: las sentencias de la Audiencia Provincial de Pontevedra (Sec. 2ª) de 13-10-2003 (JUR 2006/24277), que cita al respecto las SSTS 26-02-1992, 27-06-1986 y 09-12-1985, entre otras; la sentencia de la Audiencia Provincial de Alicante (Sec. 5ª) de 07-06-2002 (JUR 2002/204016); la sentencia de la Audiencia Provincial de Islas Baleares de 19-12-1994 (AC 1994/2543), que menciona las SSTS de 15-10-1984 (RJ 1984/4865), 17-11-1984 (RJ 1984/5560) y 07-07-1979 (RJ 1979/2345) y que descarta la aplicación de la doctrina establecida por las SSTS 12-05-1989 (RJ 1989/3762), 04-02-1992 (RJ 1992/823), 20-04-1993 (RJ 1993/3104) y 10-06-1993 (RJ 1993/5404); y también la sentencia de la Audiencia Provincial de Asturias (Sec. 5ª) de 15-12-2005 (SP/SENT/79114).

5. Si la cláusula de prórroga es nula, ¿cuál es la duración del contrato? Posturas mantenidas hasta la fecha

Una vez declarada la nulidad de la cláusula de prórroga forzosa, surge el problema de determinar cuál es el plazo del contrato, y decidir si el arrendamiento debe considerarse extinguido por expiración del plazo o no.

Esta cuestión ha sido objeto de análisis por los tribunales, que, después de pronunciarse sobre la validez o nulidad de las cláusulas de prórroga forzosa, debían resolver, una vez apreciada su nulidad, sobre la estimación o desestimación de la acción de resolución de contrato por expiración de plazo y de des-

ahucio del local arrendado. A este respecto, muchos tribunales han considerado que el contrato se veía convertido en un contrato sin plazo.

En todo caso, hay que tener en cuenta que en numerosas ocasiones, los tribunales se han pronunciado sobre esta cuestión en casos en que ya había expirado el plazo concreto de duración del contrato de arrendamiento, y se ejercitaba la acción de resolución y de desahucio durante la vigencia de una de las prórrogas derivadas de la aplicación de la cláusula cuya nulidad se solicitaba. En estos supuestos ha sido frecuente que los tribunales se hayan limitado a pronunciarse sobre la nulidad de la cláusula y hayan considerado extinguido el contrato, al haber transcurrido el plazo de duración inicialmente previsto, sin acudir, en consecuencia, a ningún régimen supletorio.

Tanto la jurisprudencia, como la doctrina, han mantenido, de forma mayoritaria, que el régimen aplicable para suplir cualquier laguna en relación con la duración del contrato (sea porque se trate de un contrato de arrendamiento sin plazo, sea porque se haya apreciado la nulidad de la cláusula de prórroga forzosa), es el previsto en el artículo 1.581 del Código Civil, que establece que *“se entiende hecho por años cuando se ha fijado un alquiler anual, por meses cuando es mensual, por días cuando es diario”*. Esta solución implica (según la jurisprudencia) atender no al modo o forma en que la renta se pague, sino al periodo de tiempo que los contratantes hayan tomado como referencia para fijar el alquiler (SSTS 02-07-1964 y 27-03-1980).

En este sentido se pronuncia O'CALLAGHAN, X. [1995, p.484] o DÍEZ-PICAZO, L. [1999, pp. 327-328], este último empleando las siguientes palabras: *“La relación arrendaticia ha de tener una duración temporal, y así lo exige con carácter constitutivo del contrato el artículo 1.543. Sin embargo, la falta de fijación de un plazo no da lugar más que a la aplicación de criterios legales supletorios que contienen los artículos 1.577 y 1.581”*.

En cuanto a las resoluciones judiciales dictadas en casos de nulidad de la cláusula de prórroga forzosa, cabe citar la sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona (Sec. 4ª) de 29-11-2007 (JUR 2007/123063), que se remite a la de 17 de diciembre de 2003, y que confirma la aplicación supletoria del artículo 1581 del Código Civil; o también la sentencia de la Audiencia Provincial de Alicante (Sec. 1ª) de 4-04-2006 (JUR 2006/254490), que con cita la sentencia de la misma Sección de 1 de diciembre de 2004, establece que: *“(…) en los supuestos de cláusulas en las que se establezca que la duración del contrato es indefinida, se tiene por no establecida esa cláusula y sería de aplicación el artículo 1.581 del Código Civil”*.

En relación con contratos de duración indefinida, también el TS había abogado por atender a la periodicidad en el pago del alquiler para concretar la duración del contrato de arrendamiento. Así, cabe citar la STS 26-02-1992 (RJ 1992/1536), que, refiriéndose a las SSTS 16-11-1957 (RJ 1957/3406), 2-07-1964 (RJ 1964/3823) y 24-06-1969 (RJ 1969/3577) establece que *“El arrendamiento de cosas es temporal por naturaleza y las cláusulas en contrario –así la duración indefini-*

da— son ineficaces (Sentencia 17-11-1984 –RJ 1984/5560–), en cuyo caso ha de aplicarse al contrato lo dispuesto en el artículo 1581 del Código Civil” o la STS de 9-12-1985 (RJ 1985/6427), que dispone que “la expresión de duración indefinida, en cuanto es contraria a la naturaleza y carácter temporal del arrendamiento, tanto supone como ausencia del plazo en él, que debe alcanzarse según el plazo de fijación de abono de alquiler”.

Por lo que respecta a la denominada jurisprudencia menor, también se ha pronunciado en ese sentido, por ejemplo, la sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona (Secc. 4ª) de 15-07-2004 (JUR 2004/284437), que declara que: *“cuando las partes con dejación de su derecho dejan de hacerlo, la ley acude a suplir esa falta, por lo que el art. 1.581 norma las reglas a seguir en tal supuesto, (...), habiendo de sentar que por naturaleza, por ley y por la doctrina jurisprudencial el término indefinido es incompatible con el concepto de arrendamiento y por ello la omisión se suplirá con las normas supletorias del Código Civil a que antes se hacía referencia”.* En similares términos, se pronuncia la sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid (Sec. 14ª) de 17-02-2005 (JUR 2005/109511).

Alguna resolución aislada ha aplicado, de forma supletoria, la previsión contenida en el artículo 9.2 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, entendiendo que el plazo del contrato es un año (entre otras, la sentencia de la Audiencia Provincial de Asturias (Sec. 6ª) de 13-10-2000 (JUR 2001/23044), según la cual: *“El acuerdo de voluntades necesario para tener por perfeccionado el contrato de arrendamiento debe comprender cuantos requisitos se señalan de forma genérica en el art. 1.261 del Código Civil y específicamente en el art. 1.543 del mismo Código, porque de faltar alguno de ellos el arrendamiento sería inexistente, pues el contrato de arrendamiento por su naturaleza es incompatible con su intemporalidad (SSTS de 7-6-79, 15-10-84 y 27-10-95), pero este supuesto ha de ser resuelto salvando la indeterminación entendiéndose celebrado por un año, según dispone el art. 9.2 de la LAU de 1994”.*

Sin embargo, la STS 9-09-2009 va un paso más allá y, de forma completamente sorpresiva y novedosa, entiende aplicable, de forma supletoria, el régimen del usufructo para concretar el plazo de duración del contrato de arrendamiento (solución que sólo había sido apuntada tímidamente por algún autor).

6. La Sentencia del Tribunal Supremo de 9 de septiembre de 2009 y la nulidad de la cláusula de prórroga; un paso más allá: la aplicación supletoria del régimen de duración del usufructo

La sentencia objeto de comentario es impecable en su estructura. Realiza un análisis detallado de los antecedentes del caso (Fundamento de Derecho Primero), de la sentencia de la Audiencia Provincial que revoca (Fundamento Segundo) y de la problemática de la duración temporal del contrato de arrendamiento (Fundamentos Tercero y Cuarto –este último, tras la entrada en vigor de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994). La resolución finaliza declarando la nuli-

dad de la cláusula de prórroga forzosa y, adicionalmente, entiende que para la determinación del plazo de duración del contrato debe acudir, como régimen supletorio, a la regulación del usufructo (Fundamento de Derecho Quinto).

Para concluir la nulidad de la cláusula de prórroga forzosa (por convertir la duración del contrato en duración indeterminada), el Tribunal Supremo no se aparta de los argumentos que ya han sido analizados y que habían sido apuntados tanto por doctrina como por jurisprudencia. En concreto, el Tribunal entiende que este tipo de cláusulas son contrarias a dos principios consagrados en los siguientes preceptos del Código Civil: el artículo 1.543 del Código Civil (la Sentencia, en distintos apartados de su texto, hace referencia reiterada al artículo 1.534, en lugar de al artículo 1.543, lo que es claramente una errata), que exige que el contrato se celebre por tiempo determinado, y el artículo 1256 del Código Civil, en cuanto no permite que la validez y cumplimiento de los contratos se deje al arbitrio de uno de los contratantes.

El Tribunal Supremo afirma que este tipo de cláusulas convierte el contrato en un contrato de duración indefinida. En este sentido, la Sala cita numerosas resoluciones (algunas de las cuales han sido extractadas en apartados anteriores) que había dictado hasta la fecha (15-10 y 17-11-1984, 17-09-1987, 27-06-1989 y 07-06-1979). En concreto, reproduce parte del contenido de esta última, que excluye que los contratantes puedan someterse voluntariamente al régimen legal de prórroga forzosa del artículo 57 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964.

Respecto al contrato de duración indefinida, el Tribunal Supremo reproduce en el Fundamento de Derecho Cuarto, apartado 3 la distinción doctrinal (ya analizada) entre contratos de arrendamiento sin plazo, de duración determinable y de duración indefinida, destacando que son estos últimos los problemáticos.

Según la Sala, el artículo 1.581 del Código Civil es aplicable para fijar la duración con carácter supletorio, en los contratos de arrendamiento sin plazo, pero no en los contratos de duración indefinida (los que encuadra el contrato de arrendamiento de autos, como consecuencia de la declaración de nulidad de la cláusula de prórroga forzosa). Dos consecuencias, novedosas, cabe extraer de esta interpretación del Tribunal:

- A diferencia de otras resoluciones, una vez declarada la nulidad de la cláusula forzosa no se considera, como plazo del contrato, el plazo inicialmente acordado (en este caso, un año –sin perjuicio de las prórrogas posteriores–); y
- Tampoco se acude, en ese caso, a la aplicación supletoria del artículo 1.581 del Código Civil, pues considera el Tribunal que este precepto es sólo aplicable a los contratos sin plazo, y en este caso no estaríamos en ese supuesto, sino ante un contrato de duración indefinida.

En el Fundamento de Derecho Quinto el Tribunal opta por acudir a una solución propuesta por la doctrina, cual es la aplicación analógica de las normas del usufructo y, en concreto, del artículo 515 del Código Civil, que estable-

ce que el usufructo celebrado con personas jurídicas tendrá una duración máxima de 30 años. En consecuencia, la Sala concluye, que el contrato debió entenderse celebrado por 30 años, lo que impide la resolución a instancia del arrendador antes de que se cumpla dicho plazo.

Algunos autores (como así confirma el Tribunal Supremo) habían apuntado la idea, a la hora de admitir la celebración del contrato de arrendamiento por plazos muy largos, que se tomasen como referencia los plazos de duración máxima del usufructo, para limitar así los arrendamientos “a perpetuidad”. En este sentido, ALBADALEJO, M. [1997, p. 168] afirma que *“para formarse una idea del espíritu de nuestra ley sobre los topes máximos de duración del arrendamiento (se entiende, no que no pueda durar más, sino que cuando se celebra no se puede quedar obligado a mantenerlo por más tiempo) creo que puede servir, a falta de otro criterio, por ejemplo, la analogía sobre la duración del usufructo”*.

También es partidario de esta solución GÓMEZ DE LA ESCALERA, C. [2005, p. 19] quien sostiene que *“a falta de normas más específicas en nuestro Derecho, para dilucidar cuándo un plazo por su duración pasa de ser considerado un plazo de larga duración a un plazo que vulnera el requisito de la duración temporalmente limitada del arrendamiento que exige el art. 1.543 pueden resultar de interés las normas que disciplinan la duración del usufructo. De este modo, cuando el arrendatario sea una persona jurídica no debería superarse el plazo de los treinta años (art. 515) y en el caso de que el arrendatario sea una persona física un criterio utilizable sería atender a un plazo que no superase los años de vida potencial del arrendatario (arts. 513.1º y 1.583) o los límites del art. 781, esto es, que el arrendamiento sólo durará el tiempo que viva el arrendatario que concertó el arrendamiento y la primera persona que se subrogue o le suceda en el arrendamiento, o durante toda la vida de aquellas personas que puedan ser arrendatarios, bien sean los arrendatarios que celebraron el contrato o las personas que le sucedan en el arrendamiento, con tal de que se trate de personas que ya hubieran nacido y viviesen al tiempo de la celebración del contrato”*. Este autor es, además, partidario de esta solución, que afirma similar a la solución facilitada por el Derecho italiano y del Derecho portugués.

Sin embargo, no parece que en el caso resuelto por la sentencia concorra ningún elemento novedoso que pueda impedir al Tribunal Supremo atender al plazo inicialmente pactado o, en su defecto, al artículo 1.581 del Código Civil para fijar la duración del contrato. El recurso al argumento expuesto constituye un auténtico cambio de línea jurisprudencial, y habrá que esperar a que sea confirmado por otras resoluciones, pues no parece compartida ni por la mayor parte de la doctrina, ni por el contenido de las resoluciones judiciales recaídas hasta la fecha.

7. Bibliografía

ALBADALEJO, MANUEL, *Derecho Civil, Vol II, Derecho de Obligaciones*, ED. JOSÉ MARÍA BOSCH EDITOR S.L., BARCELONA, 1997.

- BELTRÁN DE HEREDIA, JOSÉ, "EN TORNO A LA CONDICIÓN POTESTATIVA", *Revista de Derecho Privado*, 1963.
- DÍEZ-PICAZO, LUIS Y GULLÓN, ANTONIO, *Sistema de Derecho Civil, Volumen II (El contrato en general. La relación obligatoria. Contratos en especial. Cuasi contratos. Enriquecimiento sin causa. Responsabilidad extracontractual)*, ED. TECNOS, MADRID, 1999.
- FUENTES LOJO, JUAN V., *Comentarios a la nueva Ley d Arrendamientos Urbanos de 24 de noviembre de 1994 (BOE del 2)*, ED. JOSE MARÍA BOSCH, BARCELONA, 1995.
- GARCÍA GIL, F. JAVIER, *El local de negocio arrendado*, ED. DIJUSA, MADRID, 2005.
- GÓMEZ DE LA ESCALERA, CARLOS, *La duración de los Arrendamientos Urbanos*, ED. SEPIN, MADRID, 2005.
- GUILARTE GUTIÉRREZ, VICENTE (DIRECTOR), *La nueva Ley de Arrendamientos Urbanos*, ED. LEX NOVA, VALLADOLID, 1994.
- LASARTE ALVAREZ, CARLOS (COORDINADOR), *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos, Ley 29/1994, de 24 de noviembre*, ED. TECNOS, MADRID, 1996.
- LOZANO ROMERAL; DIEGO / DE FUENTES BARDAJÍ, JOAQUÍN, *Todo sobre la nueva Ley de Arrendamientos Urbanos*, ED. PRAXIS, BARCELONA, 1994.
- MONTES PENADES, VICENTE-LUIS, "COMENTARIO AL ARTÍCULO 1115" EN *Comentarios al Código Civil y Compilaciones Forales*, DIRIGIDO POR MANUEL ALBADA-LEJO, EDERSA, MADRID, 1989, TOMO XV, VOL. 1º.
- O'CALLAGHAN, XAVIER, *Compendio de Derecho Civil, Vol 2, Derecho de obligaciones*, DIJUSA, MADRID, 2008.
- O'CALLAGHAN, XAVIER, *Compendio de Derecho Civil, Tomo II (Derecho de Obligaciones), Vol 2º (Contratos en particular)*, ED. REVISTA DE DERECHO PRIVADO, 1995.
- O'CALLAGHAN, XAVIER (DIRECTOR), *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos (Ley 29/1994, de 24 de noviembre)*, EDITORIAL DE DERECHO FINANCIERO, EDITORIALES DE DERECHO REUNIDAS, MADRID, 1995.
- TORRES MATEOS, MIGUEL ÁNGEL, *Arrendamiento de Vivienda y Arrendamiento para Uso Distinto del de Vivienda, vol 2*, ED. THOMSON ARANZADI, PAMPLONA, 2007.