

**COMENTARIO DE LA SENTENCIA
DEL TRIBUNAL SUPREMO
DE 8 DE JUNIO DE 2015 (3208/2015)**

**Arrendamiento con prórroga convencional
sometido a LAU-1994 con arrendatario persona física**

Comentario a cargo de:
Javier Fajardo Fernández
Profesor contratado doctor de Derecho civil

SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO DE 8 DE JUNIO DE 2015

RoJ: STS 3208/2015 - **ECLI:ES:TS:2015:3208**

ID CENDOJ: 28079119912015100029

PONENTE: Exmo. Sr. Xavier O'Callaghan Muñoz

Asunto: Ésta es una de las dos sentencias del Pleno dictadas en el primer semestre de 2015 (la otra es la STS 12-3-2015) que han puesto fin a la controversia sobre la duración de los arrendamientos de local con prórroga convencional. Brevemente, la conclusión es que la cláusula es válida pero está sometida a un límite que puede imponer el mismo juez aunque el contrato no lo prevea.

Ambas sentencias son complementarias. La de marzo se refería a un arrendamiento nacido bajo el RDL-1985 con arrendatario persona física y decidió que debería aplicarse el tope impuesto por la DT 3ª.3 LAU-1994, pero contó con un voto particular. La de junio ahora comentada se refiere a un contrato celebrado bajo la LAU-1994 y ha vuelto a declarar aplicable el mismo límite, pero esta vez sin votos particulares.

Sumario: **1. Resumen de los hechos. 2. Soluciones dadas en primera instancia. 3. Soluciones dadas en apelación. 4. Los motivos de casación alegados. 5. Doctrina del Tribunal Supremo:** 5.1. El problema de la prórroga convencional y su límite. 5.2. Prórroga convencional y contratos conexos. 5.3. El límite temporal aplicable a la prórroga. 5.4. Las sentencias del Pleno de marzo y junio. **6. Bibliografía utilizada.**

1. Resumen de los hechos

La Fundación T. es propietaria de tres locales comerciales contiguos. El 1-7-1991 alquila uno de ellos (el local nº 1) a María Inés y Eva María para la instalación de un restaurante o cafetería. El 1-4-1999 alquila otro (el local nº 3) a las mismas arrendatarias. El 1-3-2003 les alquila un tercer local. Los locales 2 y 3 son destinados a ampliaciones del negocio de restauración constituido en el 1.

El 22-2-2011 la arrendadora comunica por burofax a las arrendatarias que el próximo 1 de abril el alquiler firmado en 1999 referido al local nº 3 se extinguirá y no será renovado. Las arrendatarias se oponen.

La arrendadora demanda extinción de arrendamiento y desahucio.

En la demanda y a lo largo de todo el proceso sólo se hace referencia al arrendamiento sobre el local nº 3 y no consta nada respecto a los otros dos (aunque podemos intuir que los tres fueron resueltos, pues al menos otro de ellos siguió ante los tribunales un proceso paralelo que terminó por ATS 18-11-2015 [JUR 2015, 280785] con el mismo resultado favorable a las arrendatarias).

2. Soluciones dadas en primera instancia

El JPI nº 40 de Madrid estimó la demanda de desahucio. En efecto, el arrendamiento, celebrado el 1-4-1999, está indudablemente sometido a la LAU-1994, que no concede prórroga forzosa cuando el arrendamiento es para uso distinto de vivienda (art. 4.3 LAU-1994) y remite la duración al acuerdo de las partes (art. 9 LAU-1994). Según jurisprudencia consolidada, una cláusula contractual que indica simplemente “duración indefinida” no es suficiente para admitir que las partes hayan incorporado al arrendamiento una prórroga forzosa convencional. Por tanto, el arrendamiento nació en 1999 con duración de un año, fue renovándose durante varios años por tácita reconducción, y se extinguió el 1-4-2011, al terminar la anualidad en curso precedida de la notificación de su intención de no renovar por parte de la arrendadora (art. 1566 CC). La resolución debe ser estimada.

3. Soluciones dadas en apelación

La Sección 13ª AP Madrid revoca la sentencia y desestima la demanda. Según ella, la duración del arrendamiento del local nº 3 no debe analizarse atendiendo únicamente a ese contrato, sino en relación con el arrendamiento precedente. El arrendamiento cuestionado estaba destinado a ampliar el local nº 1, como indican claramente los hechos y el tenor de los contratos (p. e., la autorización de obras para que los locales se unieran al originario), y esa vinculación es fundamental para interpretar la duración pactada.

4. Los motivos de casación alegados

Los arrendamientos para uso distinto de vivienda se rigen por la voluntad de las partes, el título III LAU-1994 y en su defecto por el CC (art. 4.3 LAU-1994). Los términos del contrato son claros y no dejan dudas sobre la intención de los contratantes, por lo que debe estarse al sentido literal de sus cláusulas (art. 1281 CC). Como el arrendamiento carece de plazo, su duración es la que corresponde al periodo fijado para el pago del alquiler (art. 1581 I CC) y cesa sin necesidad de requerimiento especial cumplido el término (art. 1581 II CC).

5. Doctrina del Tribunal Supremo

5.1. *El problema de la prórroga convencional y su límite*

Por segunda vez en el estrecho margen de tres meses una sentencia del Pleno de la Sala de lo civil del TS se ocupa de los arrendamientos sometidos a prórroga forzosa convencional. Ambas sentencias, que deben leerse de forma conjunta, contribuyen a poner fin a una larga y compleja controversia.

Cuando el RDL-1985 suprimió la aplicación de la prórroga forzosa legal para los arrendamientos urbanos celebrados a partir del 1-5-1985, muchos contratantes comenzaron a incluir en sus contratos, sobre todo en arrendamientos de local de negocio, cláusulas que incorporaban voluntariamente la misma prórroga que dejaba de serles de aplicación por vía legal. Así nacían los arrendamientos con prórroga convencional. Un grupo de contratos sobre el que se ha discutido prácticamente todo: si tal cláusula es válida o no, si viene impuesta supletoriamente por la ley o no, cuándo es suficientemente clara, si debe contener o no un límite, si el juez puede o no imponerle uno, y, en su caso, con qué criterios ... A lo largo de 35 años y unas 70 sentencias, el Supremo ha ido abordando esas y otras cuestiones de un modo no siempre claro

ni coherente que hoy podemos considerar ya cerrado gracias a una serie de sentencias (SSTS Pleno 9-9-2009 [RJ 4585], 17-11-2011 [RJ 2012, 1506], Pleno 12-3-2015 [JUR 136676]) a la que ahora viene a unirse ésta.

Por empezar con el penúltimo capítulo de la historia, la STS Pleno 12-3-2015 [JUR 2015, 136676] se pronunció sobre si un arrendamiento sometido al RDL-1985 que efectivamente contiene una cláusula de prórroga convencional puede seguir siendo prorrogado a instancias del arrendatario sin ningún límite temporal, o por el contrario existe algún “tope” más allá del cual deja de ser aplicable. Para esta cuestión el Supremo venía ofreciendo dos respuestas estrictamente opuestas:

a) La STS 31-10-2008 [RJ 2008, 5809] (ponencia de Seijas Quintana) y la STS 16-10-2013 [RJ 2013, 6967]) consideraron que un arrendamiento de ese tipo se encontraba en el supuesto de hecho de la DT 1^a.2 LAU-1994 (“*contratos de arrendamiento de local de negocio celebrados a partir del 9 de mayo de 1985, que subsistan en la fecha de entrada en vigor de esta ley*”) y por tanto se le debía aplicar la consecuencia jurídica prevista: “*continuarán rigiéndose por lo dispuesto en el art. 9^o RDL-1985 y por lo dispuesto en el TRLAU-1964*”. Las prórrogas podían prolongarse indefinidamente sin ninguna limitación.

b) Para la STS 17-11-2011 [RJ 2012, 1506] (ponencia de Xiol Ríos) y la STS 13-1-2013 [RJ 2013, 4591] los contratos con prórroga forzosa convencional debían considerarse incluidos en la DT 3^a LAU-1994, con sus topes de duración máxima, “pues si el legislador previó un fin para los contratos de arrendamiento de local de negocio que legalmente debían estar sometidos a la prórroga forzosa por razones de política legislativa, aún más debe estar previsto en los que se fijó convencionalmente”. La prórroga debía terminar en el momento fijado por la ley.

La STS Pleno 12-3-2015 [JUR 2015, 136676]) decidió en favor de la segunda de las posibilidades: la validez de la prórroga convencional y su carácter necesariamente limitado.

La STS Pleno 8-6-2015 [RJ 2015, 2741] que se comenta se inserta plenamente en esta misma línea. Reconoce que el contrato contiene una prórroga convencional y la validez de dicha cláusula, pero también reconoce que la prórroga debe someterse a un límite, y que si no lo hace el juez debe fijar uno. El límite considerado más adecuado en este caso es el previsto por la DT 3^a.3 LAU-1994: la jubilación del arrendatario persona física. Como en los hechos las arrendatarias seguían en activo, no procede aplicar el límite y la demanda de extinción contractual y desahucio del local debe ser desestimada. Por tanto, la sentencia reconoce la necesidad de límite y fija uno, aunque también considere que todavía no se ha alcanzado y por ello el contrato sigue vigente.

Los siguientes apartados de este comentario se van a centrar en: 5.2 el modo en que el Supremo entiende que el contrato contenía una prórroga

convencional en relación a otros contratos conexos precedentes; 5.3 el criterio concreto empleado para fijar el límite a la duración para un arrendamiento de local sometido a la LAU-1994 con arrendatario persona física; y 5.4 por qué ha podido el Supremo volver a reunirse en Pleno por una cuestión sobre la que ya se había pronunciado tres meses antes.

5.2. *Prórroga convencional y contratos conexos*

El arrendamiento de local cuestionado, celebrado el 1-4-1999 (por tanto, bajo la LAU-1994), establecía para el contrato una “duración indefinida”. De acuerdo con una jurisprudencia que hoy podemos considerar muy consolidada, esta cláusula por sí sola es insuficiente para entender que las partes hayan incorporado al arrendamiento una prórroga convencional (SSTS 26-2-1992 [RJ 1992, 1546], 22-6-2009 [RJ 2009, 3412], 18-12-2009 [RJ 2010, 291], 7-7-2010a [RJ 2010, 5709], 22-11-2010 [RJ 2011, 568], 26-4-2011 [RJ 2011, 3714], 20-3-2013 [RJ 2013, 3258]). Si no tuviéramos más que este dato, estaría claro que el contrato carece de prórroga convencional. Y, sin embargo, aunque el JPI estimó la demanda de resolución, su sentencia fue revocada por la Audiencia, que la desestimó, en decisión posteriormente confirmada por el Supremo.

En efecto, para entender la cláusula de duración del contrato y si contenía o no una prórroga convencional no hay que fijarse únicamente en el contrato mismo, sino también en otros contactos conexos. Entre las partes contratantes (la Fundación arrendadora y las dos personas físicas arrendatarias) no había uno, sino tres arrendamientos de local, cada uno referido a un local diferente, todos ellos contiguos y propiedad de la arrendadora. Los contratos se celebraron en años sucesivos: el originario del local n° 1 en 1991, alquilado para constituir en él un restaurante o cafetería, y los otros dos (local n° 3 en 1999, y un tercero en 2003), alquilados para ampliar el primero. Los contratos segundo y tercero autorizaban a las arrendatarias a realizar las obras necesarias para unir los tres. Después de las obras, los tres locales eran funcionalmente un único establecimiento de hostelería. A pesar de su unidad material y funcional, parece que los tres locales seguían conservando su identidad diferenciada a todos los demás efectos (civiles, registrales, catastrales, tributarios y contractuales), y las partes tampoco refundieron ni unificaron los contratos de arrendamiento que los regulaban, que contenían tenores literales diferentes y estaban sometidos a regímenes legales diversos (el contrato originario al conjunto de RDL-1985 y TRLAU-1964, y los dos posteriores a la LAU-1994).

La duración prevista para el primero de los tres arrendamientos (el del local n° 1) decía: “El plazo de duración de este contrato será de un año, obligatorio para ambas partes. Podrá prorrogarse a su vencimiento, tácitamente, por anualidades sucesivas; y se entenderá concluido siempre que la parte arrendataria avisara a la arrendadora, por escrito, con un mes de antelación al vencimiento del plazo de duración o de las correspondientes prórrogas. Estas pró-

rrogas, obligatorias para la arrendadora y facultativas para los arrendatarios, se sujetarán a lo dispuesto en el artículo 57 de la vigente LAU-1964”. Pocas cláusulas de prórroga forzosa convencional pueden encontrarse tan claras e inatacables como ésta.

Por el contrario, los arrendamientos segundo y tercero decían únicamente que “el plazo de vigencia del presente contrato será indefinido”, una cláusula que puede plantear muchas más dudas.

Para la AP (y para el TS que confirmó su sentencia), la duración del arrendamiento del local nº 3 no debe analizarse atendiendo únicamente a su contrato, sino en relación con la duración del arrendamiento precedente. El arrendamiento cuestionado estaba destinado a ampliar el local nº 1, como indican claramente los hechos y el tenor de los contratos (p. e., la autorización de obras para que los locales se unieran al originario), y esa vinculación es fundamental para interpretar la duración pactada. Con palabras del Supremo, “[l]a voluntad de las partes cuando emplearon la expresión ‘por tiempo indefinido’ en el contrato de arrendamiento de la segunda finca, debía entenderse que era sujetar la duración del arrendamiento de esta segunda finca al mismo régimen que la primera, un contrato celebrado bajo la vigencia del RDL-1985 pero sujeto a prórroga forzosa (...) [F]ue voluntad de las partes someter el arrendamiento de la segunda finca al mismo régimen de duración que el arrendamiento de la primera finca”.

La decisión adoptada por el TS me parece plenamente acertada. Pero creo que el razonamiento que le permite llegar hasta ella no es tan claro.

El Supremo dice que “fue voluntad de las partes someter el arrendamiento de la segunda finca al mismo régimen de duración que el arrendamiento de la primera finca”, es decir, que el contrato de 1999 indica la voluntad de los contratantes de remitir la duración a la del contrato de 1991. Parece que se habla de un contrato “*per relationem*”, como si al decir “tiempo indefinido” las partes hubieran querido decir “la misma duración que el contrato sobre el local nº 1”. Es cierto que las partes querían que los tres contratos tuvieran la misma duración indefinida. Pero no es correcto afirmar que lo hicieran empleando el mecanismo de la remisión contractual, porque cada uno de los contratos disponía de su propia cláusula sobre la duración, cláusula que en ningún momento hacía mención a la de los otros.

Esto no significa poner en duda que el arrendamiento del local nº 3 contenía una prórroga convencional. Pero esto se puede afirmar acudiendo a otros argumentos más convincentes.

a) Bastaba con la interpretación sistemática: “Las cláusulas de los contratos deberán interpretarse las unas por las otras, atribuyendo a las dudosas el sentido que resulte del conjunto de todas” (art. 1285 CC). El criterio sistemático “no sólo entra en juego en la relación con las diversas cláusulas de un mismo

contrato, sino también en la relación que varios contratos puedan tener dentro de una unidad negocial compleja cuando varios contratos se hayan celebrado para conseguir una única finalidad económica” (Díez-Picazo, *Fundamentos de Derecho civil patrimonial*, 1ª ed., Tecnos, Madrid, 1970, I, p. 253).

b) A la misma conclusión se habría llegado también atendiendo a la intención de las partes (arts. 1282 y 1283 CC). Los arrendamientos se celebraron en años distintos y contenían textos distintos, probablemente porque fueron redactados por diferentes asesores. Pero parece claro que la intención de las partes al redactarlos era que todos tuvieran la misma duración indefinida. No tiene sentido alquilar tres locales que funcionalmente van a formar uno solo (y autorizando las obras necesarias para lograrlo) y atribuir a cada uno de ellos una duración diferente.

c) Incluso podría afirmarse lo mismo invocando únicamente el tenor literal del contrato (arts. 1281 y 1287 CC) teniendo en cuenta el sentido que se daba a la cláusula “duración indefinida” en la práctica y jurisprudencia vigentes en el momento en que se redactó el contrato (1999) (p. e., SSTS 4-2-1992 [RJ 1992, 823], 14-6-1994 [RJ 1994, 4817]). Para la sentencia parece resistirse a que alguien le pueda reprochar que deduce la existencia de una prórroga convencional de términos del contrato como “duración indefinida” o “autorización para hacer obras”, tal vez para no reabrir un capítulo pasado de su propia jurisprudencia en que hacía precisamente eso mismo (p. e., SSTS 27-6-1989 [RJ 1989, 4789], 4-2-1992 [RJ 1992, 823], 18-3-1992 [RJ 1992, 2206], 20-4-1993 [RJ 1993, 3104]), capítulo que hace tiempo que considera cerrado (p. e., SSTS 26-2-1992 [RJ 1992, 1536], 22-6-2009 [RJ 2009, 3412], 18-12-2009 [RJ 2010, 291]). Pero se trata de dos cosas muy distintas. Aquellas sentencias hoy superadas deducían de la expresión “plazo indefinido” y la autorización de realizar obras una voluntad de prórroga convencional implícita que en realidad las partes podían no haber tenido nunca. Lo que sugiero para este caso es que de esas cláusulas podría haberse deducido la conexión del segundo contrato con el primero, que contenía, éste sí, una prórroga convencional expresa e inequívoca. Si allí de la cláusula se deducía una voluntad de prórroga, aquí bastaba con deducir únicamente la conexión entre contratos, porque el primero ya contenía una prórroga suficientemente clara.

5.3. *El límite temporal aplicable a la prórroga*

La STS del Pleno 9-9-2009 [RJ 2009, 4585] asentó dos afirmaciones que hoy podemos considerar indiscutibles. La primera es que un arrendamiento con prórroga forzosa convencional que carece de tope temporal máximo fijado por el mismo contrato tiene duración indefinida, y eso es inaceptable por contrario a la naturaleza temporal del arrendamiento. La segunda es que el

tribunal puede y debe solucionar ese problema proporcionando al contrato un tope o límite temporal máximo adecuado.

Una consecuencia de lo anterior es que la cuestión sobre la validez o no de esa cláusula ha pasado a segundo plano. Da lo mismo que el tribunal declare su nulidad (como hizo la STS 14-7-2010 [RJ 2010, 3907]) o que declare su admisibilidad (como ocurrió en la STS 12-11-2012 [RJ 2012, 10428]), porque en ambos casos la consecuencia jurídica es la misma: el contrato sigue siendo válido hasta que llegue el día fijado en el tope establecido por el tribunal.

Ahora bien, ¿qué tope debe fijar el tribunal cuando el contrato no lo hace?

Para los arrendamientos de local nacidos bajo el RDL-1985 pero sometidos por voluntad de las partes a la LAU-1964 y su prórroga forzosa, la STS Pleno 12-3-2015 [JUR 2015, 136676] indicó que deben aplicarse los topes previstos por la DT 3ª LAU-1994. Cuando el arrendatario es persona jurídica deben aplicarse los límites previstos en la DT 3ª.4, por lo que, simplificando mucho, los contratos están vigentes hasta 20 años después de la entrada en vigor de la ley, es decir, hasta el 1-1-2015 (STS 17-11-2011 [RJ 2012, 1506]). Cuando es persona física deben aplicarse los de la DT 3ª.3, por lo que, también simplificando, los contratos durarán hasta la jubilación o fallecimiento del arrendatario o del cónyuge o hijo que se haya subrogado en el arrendamiento (STS Pleno 12-3-2015 [JUR 2015, 136676]).

Pero el contrato al que se refiere la sentencia ahora comentada no se celebró bajo el RDL-1985, sino bajo la LAU-1994. No debe sorprender que al amparo de esta ley también pueda pactarse una prórroga convencional, dado que una de sus finalidades reconocidas fue precisamente ampliar el ámbito de la autonomía de la voluntad de las partes en los arrendamientos (cfr. EdM y arts. 4 y 9.1 LAU-1994). Y tampoco debe sorprender que la misma ley no previera un tope, pues el legislador pensaba entonces con cierto optimismo que una prórroga surgida del acuerdo iba a estar exenta de problemas o que el contrato mismo ya proveería suficientemente el modo de resolverlos.

En cuanto a qué tope concreto se debe imponer a las prórrogas nacidas bajo la LAU-1994, desde la STS Pleno 9-9-2009 [RJ 2009, 4585] parece consolidado que cuando el arrendatario es una persona jurídica el tope máximo debe ser 30 años por aplicación analógica de lo previsto para el usufructo (art. 515 CC), solución que han seguido otras sentencias posteriores (STS 14-7-2010 [RJ 2010, 3907] y 14-11-2012 [RJ 2012, 10434]) y que podemos considerar satisfactoria (aunque también haya recibido sus críticas, p. e. Cerdeira Bravo de Mansilla, "Comentario a la STS 14-7-2010", RDPat., 26, 2011, p. 302; Álvarez Olalla, "Comentario a la STS 14-7-2010", CCJC, 85, 2011, pp. 637).

En el caso presente, la ley aplicable era la LAU-1994, pero las arrendatarias eran personas físicas, supuesto sobre el que hasta ahora no había recaído ninguna sentencia del Supremo. La Audiencia consideró que el tope propuesto

por la STS Pleno 9-9-2009 [RJ 2009, 4585] para las personas jurídicas no resulta conveniente para personas físicas, y decidió integrar el contrato acudiendo a “la norma que establece la extinción de los arrendamientos de locales de negocio sujetos a prórroga forzosa cuando el arrendatario es una persona física (DT 3^a.3 LAU-1994), esto es, cuando la jubilación o el fallecimiento de los dos arrendatarios, con adecuación a las previsiones que al respecto se hacen en el contrato en caso de renuncia al contrato por parte de uno de los arrendatarios (el arrendamiento subsiste con el que no haya renunciado, como titular único, cláusula primera), de modo que la jubilación o el fallecimiento de uno de los demandados no implicaría extinción del arriendo si el otro arrendatario continúa al frente de la industria. Y sin que hallemos razón para que la analogía abarque las eventuales subrogaciones que la ley contempla” (SAP Madrid Sección 13^a 17-1-2013 [JUR 2013, 109959]). El TS confirmó su decisión.

En su conjunto, esta solución parece justa, adecuada y coherente. Tiene sentido que un arrendamiento de local comercial (y por tanto destinado a un uso profesional) cuyo titular sea una persona física no dure más que la actividad profesional de la persona titular. También que se prolongue hasta que la última de las arrendatarias se jubile o fallezca, una regla que podemos considerar derivada de la cotitularidad misma (arts. 513.1 y 521 CC analógicamente).

La sentencia dice “sin que hallemos razón para que la analogía abarque las eventuales subrogaciones que la ley contempla”. Esto es acertado si pensamos en las subrogaciones meramente transitorias impuestas por la DT 3^a.3 LAU-1994. Por el contrario, entiendo que sí deben concederse al arrendatario de vivienda con prórroga convencional las subrogaciones previstas en el cuerpo articulado de la LAU-1994: a) subrogación en favor del cónyuge o pareja del arrendatario cuando éste manifieste su intención de no renovar el contrato o abandone la vivienda (art. 12 LAU-1994); b) subrogación en favor del cónyuge o pareja del arrendatario cuando le sea atribuida la posesión en casos de nulidad matrimonial, separación o divorcio conforme a los arts. 90 y 96 CC (art. 15 LAU-1994); y c) subrogación en caso de fallecimiento del arrendatario en favor del cónyuge conviviente con el arrendatario, pareja de hecho durante dos años o con descendencia en común, descendientes sujetos a patria potestad o que hubiesen convivido con él durante los dos años anteriores, o ascendientes, hermanos o parientes dentro del tercer grado con minusvalía que hubieran convivido con él en los dos años anteriores (art. 16 LAU-1994).

Entiendo que a un contrato celebrado bajo la ley actualmente vigente (LAU-2013) que contenga una prórroga convencional le son aplicables los tres supuestos, pero sólo en los dos primeros el contrato subrogado mantendrá la prórroga convencional con el nuevo titular. Para el tercero, la subrogación sólo será exigible si el supuesto de hecho tiene lugar durante el plazo de prórroga forzosa legal, y solo se prolongará por el tiempo que quede por transcurrir hasta que se completen los tres años de prórroga legal. Esto se debe a que la subroga-

ción legal de la LAU-1994 no pretende que el fallecimiento del titular alargue el arrendamiento, sino solo el cambio del titular por el periodo que falte hasta completar el mínimo legal (cfr. el texto original del art. 16.4 LAU-1994).

El arrendamiento cuestionado en la sentencia comentada no había sido objeto de traspaso. Si lo hubiera sido tampoco habrían tenido que aplicarse las reglas previstas para este supuesto por la DT 3^a.3, que otorgan al cesionario una duración de hasta 20 años a partir de la aprobación de la LAU-1994, incrementados en otros 5 si el traspaso se hubiera producido en los diez anteriores a esa aprobación. Este módulo de alargamiento o límite de la duración del arrendamiento en su fase posterior al traspaso pudo tener sentido en el contexto del Derecho transitorio destinado a extinguir la bolsa de contratos nacidos bajo las leyes anteriores a la LAU-1994, pero no tiene ninguno como regulación arrendaticia ordinaria, y no debe utilizarse más allá de su estricto supuesto de hecho transitorio.

Al igual que hemos dicho antes sobre si el contrato contenía o no prórroga convencional, la solución material respecto a qué tope debe imponerse a la prórroga me parece plenamente acertada, pero la argumentación que conduce a ella no resulta tan clara.

Me parece que la operación realizada aquí por la Audiencia es muy distinta de la que hicieron en su momento las SSTS 17-11-2011 [RJ 2012, 1506] y Pleno 12-3-2015 [JUR 2015, 136676]. La gran diferencia es la ley aplicable. En aquellos casos los tribunales aplicaron por analogía la DT 3^a a contratos nacidos bajo el RDL-1985 en los que las partes se habían remitido a la LAU-1964. A aquellos contratos les era totalmente aplicable el objetivo de política legislativa pretendido por las DT LAU-1994, que era extinguir la bolsa de contratos que habían nacido en un contexto en que existía la prórroga forzosa legal indefinida, aunque respetando los derechos adquiridos y las expectativas legítimas. Como dijo el TS, “si el legislador previó un fin para los contratos de arrendamiento de local de negocio que legalmente debían estar sometidos a la prórroga forzosa por razones de política legislativa, aún más debe estar previsto en los que se fijó convencionalmente” (STS 17-11-2011 [RJ 2012, 1506]). Pero nada de eso ocurre en este caso. Aquí el contrato había nacido bajo la LAU-1994, en un contexto en el que ya no había prórroga forzosa legal indefinida. No se cumple el objetivo de política legislativa transitorio, y por no cumplirse, tampoco se cumple el supuesto de hecho para una aplicación analógica de la ley (art. 41 cc). Naturalmente, habrá que imponer un límite temporal al contrato, pero nada indica que éste debe provenir de la DT 3^a LAU-1994.

Mi explicación es que lo que ha hecho en este caso la Audiencia no es aplicar analógicamente una norma para completar una laguna legal (art. 4.1 CC), sino completar una laguna negocial conforme a decisión judicial de equidad (art. 3.2 CC), contando para ello con la habilitación legal necesaria (arts. 1128 y 1257 CC), e inspirándose en cuanto al criterio material en el contenido de otra norma, que en este caso era, efectivamente, la DT 3^a.3 LAU-1994. Aunque tanto la STS Pleno

12-3-2015 [JUR 2015, 136676] como la STS Pleno 8-6-2015 [RJ 2015, 2741] aplicaran la misma DT 3ª.3 LAU-1994 para resolver su caso, lo hicieron por motivos muy distintos (la primera por analogía, siendo fiel a la política legislativa que ocasionó la norma; la segunda, inspirándose en una de sus reglas para una decisión de equidad) y de modo muy distinto (la primera, ateniéndose a su tenor literal; la segunda, “cortándola a medida” en lo que consideraba conveniente). De hecho, solo este “corte a medida” ha permitido que el criterio de la DT 3ª.3 “quedara bien” fuera de su estricto supuesto de hecho legal, pues es más que notorio que, en general, las reglas de la DT LAU-1994 son muy inadecuadas para ser aplicadas analógicamente, no solo por su carácter temporal, sino porque emplean criterios circunstanciales hasta lo arbitrario y tienen una redacción especialmente retorcida.

En conclusión, la solución adoptada por el Supremo de integrar el plazo cuando el arrendatario es persona física aplicando el tope previsto en la DT 3ª.3 LAU-1994 (jubilación o fallecimiento de la última de las arrendatarias) es satisfactoria, aunque me parece que se ha llegado a ella mediante decisión de equidad, y no por aplicación analógica como dice el Tribunal.

5.4. La sentencias del Pleno de marzo y de junio

Hemos visto antes que la STS Pleno 12-3-2015 [JUR 2015, 136676]) fue elevada al Pleno porque en aquel momento el Alto tribunal tenía que unificar su doctrina, y para ello antes tenía que aclarar su propio debate interno y decidir si debía valer la prórroga sin límite por aplicación de la DT 1ª.2 LAU-1994 o por el contrario los tribunales debían integrar el contrato imponiendo un tope a su duración. Como sabemos, se decidió por la segunda posibilidad, decisión que la sentencia de junio ha venido a confirmar.

Ahora bien, si en marzo se consiguió un consenso y la sentencia de junio no hace sino confirmarlo, ¿por qué fue elevada al Pleno la segunda?

Podría deberse a que es el primer caso de prórroga forzosa en arrendamiento nacido bajo la LAU-1994 con arrendatario persona física y hay que indicar qué tope se debe imponer a estos contratos. Pero de haber sido por eso, la argumentación del Supremo se habría centrado en este punto, y la verdad es que apenas lo menciona.

Tal vez la elevación al Pleno tenga que ver con el hecho de que la sentencia de marzo se aprobó sin consenso y con un voto particular firmado por dos magistrados (algo muy infrecuente en esta Sala), en cuyo caso este segundo Pleno se ha considerado una nueva oportunidad de convencer a los disidentes. En efecto, la sentencia de junio ha sido aprobada unánimemente por los mismos magistrados que votaron la anterior (menos uno que no estaba) y con ponencia de Xavier O’ Callaghan Muñoz, uno de los dos que en marzo discrepaban.

Desde luego, la sentencia de junio ha logrado el consenso respecto a la solución que se debe dar al caso. Pero no estoy tan seguro de que los discrepantes ha-

yan quedado convencidos por el argumento mayoritario. Lo que no les convencía en marzo era que se pudiera aplicar la DT 3ª por analogía existiendo como existía una norma aplicable directamente como la DT 1ª.2. En la presente sentencia se aplica la DT 3ª, pero no por analogía, sino afirmando que es aplicable porque es el contrato mismo el que remite a la LAU-1964. Más bien parece que se ha optado por una redacción que evite pronunciarse sobre el punto discutido.

Precisamente, la explicación que sugiero (lo que ha hecho el tribunal en este caso no ha sido completar una laguna legal empleando la analogía, sino integrar una laguna contractual empleando la decisión judicial de equidad) podría ser una respuesta a la objeción que hizo el voto particular disidente en la sentencia de marzo.

En cualquier caso, nada de esto cuestiona el acierto de la sentencia. Cualesquiera que hayan sido las discrepancias internas del Supremo a la hora de decidir la cuestión o los argumentos que le han llevado a adoptarla, su decisión es bienvenida y puede considerarse firme y consolidada. Si acaso existiera alguna duda, el mismo Supremo la ha despejado en cuatro resoluciones posteriores que deciden en el mismo sentido y rechazan que exista interés casacional en volver a plantear la cuestión (ATS 30-9-2015 [JUR 236039], ATS 18-11-2015 [JUR 280785], STS 19-2-2016 [RJ 2016, 54929] y STS 12-4-2016 [RJ 2016, 1337]).

En conclusión, el Supremo aborda su primera sentencia sobre arrendamiento de local nacido bajo la LAU-1994 con prórroga forzosa con arrendatario persona física, y lo hace integrando el contrato e imponiendo un tope inspirado en el criterio básico de la DT 3ª.3 LAU-1994 con muchas adaptaciones (el contrato vale hasta la jubilación o fallecimiento de la última de las arrendatarias, sin derechos de subrogación), lo que puede considerarse una respuesta satisfactoria. Una sentencia que continúa la tendencia del Supremo (muy de agradecer) de unificar y racionalizar su doctrina sobre prórroga forzosa convencional, y que se encuentra en la misma línea de las STS Pleno 9-9-2009 [RJ 2009, 4585], STS 17-11-2011 [RJ 2012, 1506] y STS Pleno 12-3-2015 [JUR 2015, 136676].

6. Bibliografía empleada

- ÁLVAREZ OLALLA, P., «Comentario a la STS 14 julio 2010», CCJC, 85, 2011, pp. 627-638.
- BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, R., «Comentario a la DT 1ª.2 y a la DT 3ª LAU», en BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, R. (coord.), *Comentarios a la LAU*, Thomson-Reuters-Aranzadi, Cizur Menor, 8ª ed., 2013, pp. 1219-1224 y pp. 1395-1458.
- BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, R., «Comentario a la STS 15 junio 2011», CCJC, 88, 2011, pp. 499-508.

- CARRASCO PERERA, Á., CORDERO LOBATO, E., GONZÁLEZ CARRASCO, M. C., *Derecho de la construcción y de la vivienda*, 4ª ed., Colex, Madrid, 2003. (7ª ed., Aranzadi, Cizur Menor, 2012).
- CERDEIRA BRAVO DE MANSILLA, G., «Comentario a la STS 14 julio 2010», RD-Pat., 26, 2011, pp. 289-309.
- CUENA CASAS, M., «Algunas cuestiones acerca de la duración de los contratos de arrendamiento de vivienda celebrados al amparo de la nueva LAU», RD-Priv., 1997, 4, pp. 293-321.
- DEL CARPIO FIESTAS, V., «Prórroga forzosa convencional y contratos arrendaticios urbanos perpetuos», *Libro homenaje al profesor Manuel Amorós Guardiola*, 2006, vol. 1, pp. 275-352.
- FAJARDO FERNÁNDEZ, J., «Comentario a la STS Pleno 12 marzo 2015», CCJC, 99, 2015, pp. 463-482.
- FAJARDO FERNÁNDEZ, J., «Comentario a la STS Pleno 8 junio 2015», CCJC, 100, 2016, pp. 473-486.
- FÍNEZ RATÓN, J. M., «Comentario a la DT 1ª», en PANTALEÓN PRIETO, F. (coord.), *Comentarios a la LAU*, Civitas, Madrid, 1995, pp. 441-447.
- LLÀCER MATAÇÀS, M. R., «Comentario a la STS Pleno 9 septiembre 2009», CCJC, 83, 2010, pp. 1073-1091.
- PANTALEÓN PRIETO, F., «Introducción», en PANTALEÓN PRIETO, F. (coord.), *Comentarios a la LAU*, Civitas, Madrid, 1995, pp. 23-40.
- VALLADARES RASCÓN, E., «La prórroga forzosa y el RDL-1985», *Poder Judicial*, 22, 1991, pp. 205-213.