

Arrendamientos con prórroga convencional

JAVIER FAJARDO FERNÁNDEZ

Profesor Contratado Doctor de Derecho civil
Universidad de Navarra

RESUMEN

Los arrendamientos urbanos (en su mayoría, de local comercial) con prórroga forzosa convencional nacieron en el contexto de la desaparición de la prórroga forzosa legal para los celebrados a partir del RDL 2/1985. Pero durante décadas no ha estado nada claro cuál era su régimen. Después de años de cambios jurisprudenciales y discusiones doctrinales, cuatro sentencias del TS responden satisfactoriamente a la mayoría de las cuestiones. Por eso tal vez sea éste el momento de estudiarlos con detalle.

PALABRAS CLAVE

Arrendamientos urbanos. Prórroga convencional. Prórroga temporal.

ABSTRACT

Urban leases with a «continuance agreement» (prórroga convencional) began in Spain in the special context of the big changes in Spanish regulation of leases along 1985 and 1994. Leases with «continuance agreement» have produced many discussions and a large body of unsettled case law. After many years of legal uncertainty, four recent judgments have apparently settled the law. This paper tries a thorough view of leases having this agreement.

KEYWORDS

Leases. Landlord and tenant. Long term leases. Continuance agreement.

SUMARIO: I. *Introducción.*—II. *Treinta años de polémica.* 1. La prórroga convencional antes del RDL-1985. 2. El RDL-1985. 3. La LAU-1994. 4. La STS Pleno 9 septiembre 2009. 5. La STS 17 noviembre 2011. 6. Las SSTS Pleno 12 marzo 2015 y 8 junio 2015.—III. *Un vistazo a la*

jurisprudencia.—IV. *Validez de la prórroga convencional y necesidad de límite.* 1. Argumentos en contra de la prórroga convencional. 2. Validez de la prórroga convencional. 3. Límite temporal judicial.—V. *Las cláusulas de prórroga convencional.* 1. Un comienzo desafortunado. 2. Interpretación del contrato y casación. 3. Obligatoria para el arrendador y potestativa para el arrendatario. 4. «Prórroga forzosa» y «prórroga legal». 5. «Contrato prorrogable» y «duración indefinida». 6. Cláusulas contradictorias, oscuras, ambiguas o impuestas. 7. ¿Hay reglas generales?—VI. *Límites temporales concretos que se imponen a la prórroga.* 1. Cuestiones sobre el límite. 2. Límite para arrendamientos sometidos al RDL-1985. 3. Límite para arrendamientos sometidos a LAU-1994 con arrendatario persona jurídica. 4. Límite para arrendamientos sometidos a LAU-1994 con arrendatario persona física. 5. Límite para el resto de arrendamientos con prórroga convencional. 6. La naturaleza del límite fijado judicialmente. 7. El límite y la autonomía de la voluntad.—VII. *Recapitulación. Bibliografía. Tabla de jurisprudencia citada.*

I. INTRODUCCIÓN

Llamaremos arrendamientos urbanos con prórroga convencional (o con prórroga forzosa convencional, o con prórroga forzosa voluntaria) a aquellos en los que, como efecto de una cláusula incorporada al contrato por las partes, el arrendatario dispone de la facultad de ejercitar una prórroga que es potestativa para él y obligatoria para el arrendador.

El concepto de prórroga convencional es inescindible de la prórroga forzosa legal que ha sido el elemento clave de la regulación arrendaticia urbana en España desde el RD 21-6-1920 hasta alcanzar su punto máximo de sofisticación en la Ley de Arrendamientos Urbanos cuyo texto articulado fue aprobado por Ley 40/1964, de 11 de junio (en adelante, TRLAU-1964). El artículo 9 del Real Decreto-Ley 2/1985, de 30 abril, sobre medidas de política económica, popularmente conocido como «Decreto Boyer» (en adelante, RDL-1985), suprimió la prórroga forzosa legal para los arrendamientos celebrados a partir del 9 de mayo de 1985. A partir de entonces existieron dos tipos de alquileres: los sometidos al TRLAU-1964 (con prórroga forzosa legal) y los nacidos bajo el RDL-1985 (sin prórroga forzosa legal). Pero un número significativo de los segundos, especialmente de local comercial (algunas estimaciones apuntan que la mitad), incluyeron en su clausulado por vía convencional la prórroga que el legislador había dejado de imponerles imperativamente. Así nacieron, propiamente, los «arrendamientos con prórroga convencional» sobre los que versa este trabajo.

Aunque la prórroga convencional ha surgido en el contexto de los arrendamientos nacidos bajo el RDL-1985 y éstos ya han desaparecido o están a punto de hacerlo por efecto del Derecho transitorio de la Ley de Arrendamientos Urbanos 29/1994, de 24 de noviembre (en lo sucesivo, LAU-1994), su estudio también sigue teniendo interés. El arrendatario de local es quien se encuentra en mejor posición para decidir si conviene que el arrendamiento se prolongue un año más o no, y por tanto tiene sentido que disponga de la facultad de prorrogarlo. Las conclusiones alcanzadas por la jurisprudencia al aplicar normas como el TRLAU-1964, el RDL-1985 o las Disposiciones Transitorias de la LAU-1994, hoy derogadas, siguen siendo aplicables a contratos que se celebren en el futuro.

Los arrendamientos con prórroga convencional han sido desde el primer momento especialmente contenciosos. En la mayoría de las sentencias que citaremos los hechos son muy similares: ante un arrendamiento de local nacido bajo el RDL-1985, el arrendador demanda la resolución arrendaticia por expiración del plazo contractual y el desahucio del arrendatario, a lo que éste opone la existencia de arrendamiento en vigor por efecto de la prórroga convencional. A partir de este conflicto básico se ha discutido prácticamente todo, y especialmente qué cláusulas indican verdaderamente una prórroga forzosa y cuáles no, qué validez se debe atribuir a tales cláusulas, si deben estar sometidas a límite temporal o no, y si el juez puede y/o debe fijarlo.

En los treinta años transcurridos desde la aprobación del RDL-1985 el Supremo se ha pronunciado sobre la materia en cerca de 70 ocasiones, de las que al menos nueve han supuesto un importante cambio respecto a la línea precedente. Su estudio forma el núcleo básico de este trabajo.

Hoy, una vez dictadas las SSTS Pleno 9 septiembre 2009 [RJ 4585], 17 noviembre 2011 [RJ 2012, 1506], Pleno 12 marzo 2015 [JUR 136676] y Pleno 8 junio 2015 [RJ 2741], podemos decir que ya hay una línea jurisprudencial clara, coherente y consolidada (salvo nuevos cambios, que todo podría ser). Resumida en una frase, esta doctrina dice que la prórroga convencional es válida, pero debe tener un límite temporal máximo, y si no es así el juez puede y debe fijarlo.

Sería tentador quedarse con estas cuatro últimas sentencias y olvidar de un plumazo todas las anteriores, como vías muertas abandonadas en la marcha hacia el presente. Pero este trabajo pretende tomarse en serio la jurisprudencia, y me temo que eso exige hacer justamente lo contrario. Porque las sentencias que han quedado orilladas también han aportado enseñanzas que siguen siendo válidas, y porque el concepto mismo de jurisprudencia implica una

especie de «hermenéutica de la continuidad» que reconozca la relevancia de los pasos que han conducido hasta la solución.

En los apartados que siguen a esta introducción expondré: (2) un repaso de las cuestiones discutidas tal y como fueron apareciendo cronológicamente en la legislación, la doctrina y la jurisprudencia, (3) una visión de conjunto sobre la jurisprudencia, (4) la validez de la cláusula de prórroga convencional y su relación con la necesidad de límite temporal, (5) un análisis de las cláusulas que indican prórroga convencional (y las que no), (6) los criterios empleados para fijar el límite temporal, y (7) una recapitulación. Al final del trabajo hay un elenco de la bibliografía y jurisprudencia citadas. Salvo que se indique otra cosa, todas las sentencias del Supremo citadas corresponden a la Sala primera.

II. TREINTA AÑOS DE POLÉMICA

1. LA PRÓRROGA CONVENCIONAL ANTES DEL RDL-1985

La cláusula de prórroga forzosa voluntaria no se incorpora a los arrendamientos urbanos de inmuebles hasta el RDL-1985. Antes de esa fecha los arrendamientos, o bien estaban sometidos a la ley especial que concedía al arrendatario derecho de prórroga forzosa legal, o bien estaban excluidos de ella y sometidos al Código civil. En este segundo grupo se encontraban sobre todo los arrendamientos de industria. Según la jurisprudencia entonces dominante, si éstos contenían una prórroga convencional indefinida, ésta era nula por contraria a la naturaleza esencialmente temporal del arrendamiento y a la exigencia legal de «tiempo determinado» del artículo 1543 CC, y en cuanto el arrendador instaba la extinción del contrato su pretensión se estimaba con base en el artículo 1581 CC (SSTS 7 junio 1979a [RJ 2344], 7 junio 1979b [RJ 2345], 9 julio 1979 [RJ 2935], 15 octubre 1984 [RJ 4862] y 9 diciembre 1985 [RJ 6427]).

2. EL RDL-1985

El texto del artículo 9 RDL-1985 decía:

1. Los contratos de arrendamiento de viviendas o locales de negocio que se celebren a partir de la entrada en vigor del presente Real Decreto-Ley tendrán la duración que libremente estipulen las partes contratantes, sin que les sea aplicable forzosamente el régimen de prórroga establecido por el artículo 57 TRLAU-1964, y sin perjuicio de la tácita reconducción prevista en el artículo 1566 CC.
2. Dichos contratos, salvo lo dispuesto en el apartado anterior, se regularán por las disposiciones vigentes sobre arrendamientos urbanos.

La finalidad reconocida de la norma era «la supresión de la prórroga forzosa de los arrendamientos urbanos que, sin duda, estimulará la construcción de viviendas y locales destinados a alquiler» (EdM RDL-1985). Pero a partir de ese mismo momento muchos arrendamientos, principalmente de local, empezaron a incorporar en su texto una remisión a la prórroga legal contenida en el TRLAU-1964. Si se puede hablar así, la prórroga forzosa salía por la puerta de la ley y volvía a entrar por la ventana del contrato.

Si la reacción inicial de la doctrina fue admitir la validez de la prórroga convencional (con cierta timidez y sin aconsejarla)¹, la jurisprudencia fue mucho más allá y se resistió a reconocer que la legal hubiera desaparecido (la STS 18 marzo 1992 [RJ 2206] dijo que «el Decreto Ley no suprime la prórroga forzosa para los arrendamientos urbanos; lo que sucede es que cabe su abrogación por las voluntades negociales») o creyó encontrar prórrogas convencionales en contratos que no la tenían (SSTS 12 mayo 1989 [RJ 3762], 4 febrero 1992 [RJ 823], 18 marzo 1992 [RJ 2206], 20 abril 1993 [RJ 3104] y 14 junio 1994 [RJ 4817]).

Esto duró unos años. Pronto surgió en el mismo Alto Tribunal otra tendencia más realista que admitió la validez de la cláusula, aunque exigiendo que ésta fuera fruto de la voluntad de las partes y constara claramente en el contrato (SSTS 16 junio 1993 [RJ 4840], 18 marzo 1994 [RJ 1996], 17 julio 1995 [RJ 5706]).

Ambas líneas coincidieron en el tiempo, y en vísperas de la aprobación de la LAU-1994 el Supremo tenía claro que la prórroga convencional era admisible, pero, según los casos, tendía a encontrar prórrogas donde no las había o era riguroso al exigir la constancia de la cláusula en el contrato.

3. LA LAU-1994

La LAU-1994 decidió poner punto final a la pervivencia de los arrendamientos nacidos bajo el TRLAU-1964 sometidos a prórroga forzosa legal que todavía seguían en vigor, y estableció un complicado sistema por el que todos ellos quedarían extinguidos en un plazo variable comprendido entre los 5 y los 20 años después la entrada en vigor de la ley, dependiendo de muy diversos factores (si el arrendamiento era de vivienda o de local, si el arrendatario era persona física o jurídica, las subrogaciones producidas, y bastantes más) que hacen que, en conjunto, sean muy raros los arren-

¹ Por todos, FUENTES LOJO, J. V., *Suma de arrendamientos urbanos*, Bosch, Barcelona, III, 1989, p. 16; FERNÁNDEZ DOMINGO fue la excepción y defendió la cláusula para contrarrestar los efectos del RDL-1985, «Algunos aspectos del RDL 2/1985 del 30 abril en materia arrendaticia (Los arrendamientos por tiempo indefinido)», *Actualidad Civil*, 1991, 2, p. 421.

damientos anteriores a 1985 que sigan subsistiendo después del 1 enero 2015. Dada la importancia que tendrán para el desarrollo de la exposición que nos ocupa, y ante la imposibilidad de sintetizarlas de un modo a la vez riguroso y breve, me resigno a reproducir en nota al pie las reglas previstas por la LAU-1994 para la extinción de los arrendamientos sometidos al TRLAU-1964 contenidos en las DT 2.^a-B (arrendamientos de vivienda)² y DT 3.^a-B (arrendamientos de local)³.

² DT 2.^a LAU-1994; B) Extinción y subrogación.

4. A partir de la entrada en vigor de esta Ley, la subrogación a que se refiere el artículo 58 TRLAU-1964, sólo podrá tener lugar a favor del cónyuge del arrendatario no separado legalmente o de hecho, o en su defecto, de los hijos que conviviesen con él durante los dos años anteriores a su fallecimiento; en defecto de los anteriores, se podrán subrogar los ascendientes del arrendatario que estuviesen a su cargo y conviviesen con él con tres años, como mínimo, de antelación a la fecha de su fallecimiento.

El contrato se extinguirá al fallecimiento del subrogado, salvo que lo fuera un hijo del arrendatario no afectado por una minusvalía igual o superior al 65 por 100, en cuyo caso se extinguirá a los dos años o en la fecha en que el subrogado cumpla veinticinco años, si ésta fuese posterior.

No obstante, si el subrogado fuese el cónyuge y al tiempo de su fallecimiento hubiese hijos del arrendatario que conviviesen con aquél, podrá haber una ulterior subrogación. En este caso, el contrato quedará extinguido a los dos años o cuando el hijo alcance la edad de veinticinco años si esta fecha es posterior, o por su fallecimiento si está afectado por la minusvalía mencionada en el párrafo anterior.

5. Al fallecimiento de la persona que, a tenor de lo dispuesto en los artículos 24.1 y 58 del TRLAU-1964, se hubiese subrogado en la posición del inquilino antes de la entrada en vigor de la presente Ley, sólo se podrá subrogar su cónyuge no separado legalmente o de hecho y, en su defecto, los hijos del arrendatario que habitasen en la vivienda arrendada y hubiesen convivido con él durante los dos años anteriores a su fallecimiento.

El contrato se extinguirá al fallecimiento del subrogado, salvo que lo fuera un hijo del arrendatario no afectado por una minusvalía igual o superior al 65 por 100, en cuyo caso se extinguirá a los dos años o cuando el hijo alcance la edad de veinticinco años si esta fecha es posterior.

No se autorizan ulteriores subrogaciones.

6. Al fallecimiento de la persona que de acuerdo con el artículo 59 del TRLAU-1964 ocupase la vivienda por segunda subrogación no se autorizan ulteriores subrogaciones.

7. Los derechos reconocidos en los apartados 4 y 5 de esta disposición al cónyuge del arrendatario, serán también de aplicación respecto de la persona que hubiera venido conviviendo con el arrendatario de forma permanente en análoga relación de afectividad a la de cónyuge, con independencia de su orientación sexual, durante, al menos, los dos años anteriores al tiempo del fallecimiento, salvo que hubieran tenido descendencia en común, en cuyo caso bastará la mera convivencia.

8. Durante los diez años siguientes a la entrada en vigor de la Ley, si la subrogación prevista en los apartados 4 y 5 anteriores se hubiera producido a favor de hijos mayores de sesenta y cinco años o que fueren perceptores de prestaciones públicas por jubilación o invalidez permanente en grado de incapacidad permanente absoluta o gran invalidez el contrato se extinguirá por el fallecimiento del hijo subrogado.

9. Corresponde a las personas que ejerciten la subrogación contemplada en los apartados 4, 5 y 7 de esta disposición probar la condición de convivencia con el arrendatario fallecido que para cada supuesto proceda.

La condición de convivencia con el arrendatario fallecido deberá ser habitual y darse necesariamente en la vivienda arrendada.

Serán de aplicación a la subrogación por causa de muerte regulada en los apartados 4 a 7 anteriores, las disposiciones sobre procedimiento y orden de prelación establecidas en el artículo 16 de la presente Ley.

En ningún caso los beneficiarios de una subrogación podrán renunciarla a favor de otro de distinto grado de prelación.

³ DT 3.^a LAU-1994; B) Extinción y subrogación.

2. Los contratos que en la fecha de entrada en vigor de la presente Ley se encuentren en situación de prórroga legal, quedarán extinguidos de acuerdo con lo dispuesto en los apartados 3 a 4 siguientes.

Pero el legislador de 1994, que tan preocupado estaba por extinguir los arrendamientos sometidos a la prórroga forzosa legal

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

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

La primera subrogación prevista en los párrafos anteriores no podrá tener lugar cuando ya se hubieran producido en el arrendamiento dos transmisiones de acuerdo con lo previsto en el artículo 60 del TRLAU-1964. La segunda subrogación prevista no podrá tener lugar cuando ya se hubiera producido en el arrendamiento una transmisión de acuerdo con lo previsto en el citado artículo 60.

El arrendatario actual y su cónyuge, si se hubiera subrogado, podrán traspasar el local de negocio en los términos previstos en el artículo 32 del TRLAU-1964.

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

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

Se tomará como fecha del traspaso, a los efectos de este apartado, la de la escritura a que se refiere el artículo 32 TRLAU-1964.

4. Los arrendamientos de local de negocio cuyo arrendatario sea una persona jurídica se extinguirán de acuerdo con las reglas siguientes:

1.^a Los arrendamientos de locales en los que se desarrollen actividades comerciales, en veinte años.

Se consideran actividades comerciales a estos efectos las comprendidas en la División 6 de la tarifa del Impuesto sobre Actividades Económicas.

Se exceptúan los locales cuya superficie sea superior a dos mil quinientos metros cuadrados, en cuyo caso, la extinción se producirá en cinco años.

2.^a Los arrendamientos de locales en los que se desarrollen actividades distintas de aquellas a las que se refiere la regla 1.^a a las que correspondan cuotas según las tarifas del Impuesto sobre Actividades Económicas: -De menos de 85.000 ptas., en veinte años, -Entre 85.001 y 130.000 ptas., en quince años, -Entre 130.001 y 190.000 ptas., en diez años, -De más de 190.000 ptas., en cinco años.

Las cuotas que deben ser tomadas en consideración a los efectos dispuestos en el presente apartado son las cuotas mínimas municipales o cuotas mínimas según tarifa, que incluyen, cuando proceda, el complemento de superficie, correspondientes al ejercicio 1994. En aquellas actividades a las que corresponda una bonificación en la cuota del Impuesto sobre Actividades Económicas, dicha bonificación se aplicará a la cuota mínima municipal o cuota mínima según tarifa a los efectos de determinar la cantidad que corresponda.

Los plazos citados en las reglas anteriores se contarán a partir de la entrada en vigor de la presente Ley. Cuando en los diez años anteriores a dicha entrada en vigor se hubiera producido el traspaso del local de negocio, los plazos de extinción de los contratos se incrementarán en cinco años. Se tomará como fecha de traspaso la de la escritura a que se refiere el artículo 32 TRLAU-1964.

Cuando en un local se desarrollen actividades a las que correspondan distintas cuotas, sólo se tomará en consideración a los efectos de este apartado la mayor de ellas.

Incumbe al arrendatario la prueba de la cuota que corresponda a la actividad desarrollada en el local arrendado. En defecto de prueba, el arrendamiento tendrá la mínima de las duraciones previstas en el párrafo primero.

5. Los contratos en los que, en la fecha de entrada en vigor de la presente Ley, no haya transcurrido aún el plazo determinado pactado en el contrato durarán el tiempo que reste para que dicho plazo se cumpla. Cuando este período de tiempo sea inferior al que resultaría de la aplicación de las reglas del apartado 4, el arrendatario podrá hacer durar el arriendo el plazo que resulte de la aplicación de dichas reglas.

En los casos previstos en este apartado y en el apartado 4, la tácita reconducción se regirá por lo dispuesto en el artículo 1566 CC, y serán aplicables al arrendamiento renovado las normas de la presente Ley relativas a los arrendamientos de fincas urbanas para uso distinto del de vivienda.

del TRLAU-1964, no lo estaba en absoluto por los que pervivían amparados por una prórroga convencional nacida bajo el RDL-1985. Como explicaba el Preámbulo de la ley, «no presentan una especial problemática puesto que ha sido la libre voluntad de las partes la que ha determinado el régimen de la relación en lo que a duración y renta se refiere. Por ello, estos contratos continuarán hasta su extinción sometidos al mismo régimen al que ahora lo venían estando»⁴. Esta decisión legislativa se concretó en la DT 1.^a1 LAU-1994 para los arrendamientos de vivienda⁵ y en la DT 1.^a2 LAU-1994 para los de local, la que más nos interesa aquí:

2. Los 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, continuarán rigiéndose por lo dispuesto en el artículo 9 del RDL-1985, y por lo dispuesto en el TRLAU-1964. En el caso de tácita reconducción conforme a lo dispuesto en el artículo 1566 del Código Civil, el arrendamiento renovado se regirá por las normas de la presente Ley relativas a los arrendamientos para uso distinto al de vivienda.

Lo dispuesto en el párrafo anterior será de aplicación a los contratos de arrendamiento asimilados al de inquilinato y al de local de negocio que se hubieran celebrado a partir del 9 de mayo de 1985 y que subsistan en la fecha de entrada en vigor de esta Ley.

Al contrario de lo establecido por la ley para los arrendamientos con prórroga forzosa legal celebrados bajo el TRLAU-1964 (la extinción a medio plazo prevista en las DT 2.^a-B y DT 3.^a-B LAU-1994 y cierta actualización de la renta en las DT 2.^a-D y DT 3.^a-C LAU-1994), los arrendamientos de local con prórroga convencional celebrados bajo el RDL-1985 podrían prolongarse indefinidamente y no tendrían más actualización de la renta que la prevista en el mismo contrato⁶.

El régimen aplicable a los arrendamientos con prórroga convencional resultante de la DT 1.^a LAU-1994 fue criticado por la doctrina

⁴ A pesar de que el texto inicial del Proyecto de ley de 1994 sometía a estos contratos a las mismas reglas que los contratos con prórroga forzosa legal, y por tanto establecía su extinción a medio plazo.

⁵ DT. 1.^a 1 LAU-1994: 1. Los contratos de arrendamiento de vivienda celebrados a partir del 9 de mayo de 1985 que subsistan a la fecha de entrada en vigor de la presente Ley, continuarán rigiéndose por lo dispuesto en el artículo 9 del RDL-1985, y por lo dispuesto para el contrato de inquilinato en el TRLAU-1964.

Será aplicable a estos contratos lo dispuesto en los apartados 2 y 3 de la disposición transitoria segunda.

La tácita reconducción prevista en el artículo 1566 del Código Civil lo será por un plazo de tres años, sin perjuicio de la facultad de no renovación prevista en el artículo 9 de esta Ley. El arrendamiento renovado se regirá por lo dispuesto en la presente Ley para los arrendamientos de vivienda.

⁶ Aunque debe reconocerse que la gran mayoría de los arrendamientos con prórroga convencional celebrados bajo el RDL-1985 analizados sí incluían una cláusula de estabilización de la renta.

con rara unanimidad⁷. Se subrayó que en muchos casos la incorporación al contrato de la prórroga convencional no era consecuencia de la autonomía de la voluntad, sino de la inercia, el arrastre de cláusulas de estilo, el desconocimiento, la transitoriedad ante la inminencia de una reforma integral de la LAU o el engaño. Cuando el arrendatario era persona jurídica el arrendamiento se convertía en tendencialmente perpetuo. Mantener una bolsa de contratos de duración indefinida en esas condiciones contradecía las finalidades pretendidas tanto por el RDL-1985 como por la LAU-1994. Para solucionar estos problemas se proponían medidas como autorizar la integración judicial del plazo (artículo 1128 CC); permitir el desistimiento unilateral por justa causa (artículo 1707 CC); aplicar a esos contratos el régimen previsto para los nacidos bajo el TRLAU-1964 (o al menos la DT 3.^a-C LAU-1994 correspondiente a la actualización de la renta); o aplicar analógicamente el límite de 30 años previsto para el usufructo (artículo 515 CC) cuando el arrendatario fuera persona jurídica. También se sugirió que una diversidad de régimen tan acusada entre unos arrendamientos y otros podría ser inconstitucional.

Pero durante años esas críticas se quedaron en meras sugerencias de lege ferenda. La STC 17 marzo 1994 [RJ 89] confirmó la constitucionalidad de la reforma⁸. El tenor literal de la DT 1.^ª LAU-1994 era tan claro que los operadores jurídicos consideraron que no había laguna ni margen para interpretar la norma, y, les gustara o no, entendieron que el arrendamiento celebrado bajo el RDL-1985 con prórroga convencional podía seguir siendo prorrogado por el arrendatario indefinidamente sin ningún límite⁹. Lo mismo pensó el Supremo. Durante 17 años no se cuestionó la validez de la prórroga convencional ni la aplicabilidad de otra norma distinta a la DT 1.^a LAU-1994.

⁷ DEL CARPIO FIESTAS, V., «Prórroga forzosa convencional y contratos arrendaticios urbanos perpetuos», *Libro homenaje al profesor Manuel Amorós Guardiola*, 2006, vol. 1, p. 293; FÍNEZ RATÓN, J. M., «Comentario a la DT 1.^a», cit., p. 444; CARRASCO PERERA, A., «Régimen transitorio de los arrendamientos de locales de negocio», *Estudios sobre la LAU. Estudios de Derecho judicial*, 1996, 1, pp. 901-927; CARRASCO PERERA, A., CORDERO LOBATO, E., GONZÁLEZ CARRASCO, M. C., *Derecho de la construcción y de la vivienda*, 4.^a ed., Colex, Madrid, 2003, pp. 588-590; BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, R., «Comentario a la DT 1.^ª y a la DT 2.^ª», en BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, R. (coord.), *Comentarios a la LAU*, Thomson-Reuters-Aranzadi, Cizur Menor, 8.^a ed., 2013, pp. 1219-1224 y pp. 1395-1458; LLAMAS POMBO, E., «Comentario a la DT 1.^a», LLAMAS POMBO, E. (coord.), *Ley de Arrendamientos Urbanos*, La Ley, Las Rozas, 2007, II, pp. 1289-1308; LOSCERTALES FUERTES, D., *Arrendamientos urbanos*, Sepin, 8.^a ed. Madrid, 2005, pp. 368-373; MARTÍ MARTÍ, J., *Extinción de los arrendamientos con prórroga forzosa*, Sepin, 2.^a ed., Las Rozas, 2014, p. 181; PANTALEÓN PRIETO, F., «Introducción», en PANTALEÓN PRIETO, F. (coord.), *Comentarios a la LAU*, Civitas, Madrid, 1995, pp. 33-34. Como casi único ejemplo de defensor convencido de la DT 1.^a por respeto a la autonomía de la voluntad y confianza en la racionalidad del contrato puede citarse a DÍAZ DE OTAZU GUERRI, L., «Arrendamientos de local de negocio sujetos a la DT 1.^ª LAU-1994», RCDI, 629, 1995, pp. 1363-1374.

⁸ Comentada por COLINA GAREA, R., «Comentario a la STC 17 marzo 1994», CCJC, 35, 1994, pp. 737-770.

⁹ LOSCERTALES FUERTES, D., *Arrendamientos urbanos*, cit., p. 373.

Continuó interpretando qué cláusulas debían considerarse prórroga convencional y cuáles no, pero cuando éstas eran claras entendió que nada impedía su prolongación indefinida (p. e., SSTS 31 octubre 2008 [RJ 5809] y 12 marzo 2009 [RJ 1645]).

4. LA STS PLENO 9 SEPTIEMBRE 2009

La STS Pleno 9 septiembre 2009 [RJ 4585] (ponencia de Salas Carceller) es la más importante e innovadora de todas las dictadas sobre prórroga convencional. También es la primera del Pleno, la más larga y la que contiene una reflexión más ambiciosa sobre la cuestión. Por primera vez, el Supremo se planteó la contradicción existente en su propia jurisprudencia entre las sentencias que prohibían prórrogas indefinidas en arrendamientos de industria y las que las admitían en los arrendamientos urbanos de local, y afirmó que la prórroga convencional era válida pero debía tener un límite, y éste podía ser fijado por el juez. El Supremo mismo impuso un límite a la prórroga que se le cuestionaba, y como el arrendatario era una persona jurídica, aplicó por analogía el plazo de 30 años previsto por el Código para el usufructo a favor de personas jurídicas (artículo 515 CC)¹⁰. En el mismo sentido decidieron posteriormente en casos muy similares las SSTS 14 julio 2010 [RJ 3907]¹¹ y 14 noviembre 2012 [RJ 10434].

Pese a la importancia de la sentencia de 2009, su supuesto de hecho se refería a un arrendamiento sometido a la LAU-1994 y con arrendatario persona jurídica, dos factores relativamente inusuales en el conjunto que estamos analizando, y esto limitó su impacto. Durante los dos años siguientes el Supremo siguió aplicando a los arrendamientos de local sometidos al RDL-1985 la doctrina anterior, según la cual valía la prórroga convencional ilimitada (así en las SSTS 10 marzo 2010a [RJ 2330], 10 marzo 2010c [RJ 2334], 8 abril 2011 [RJ 3157], 30 mayo 2011 [RJ 3993], 15 junio 2011 [JUR 223097], 11 julio 2011 [RJ 5014] y 8 septiembre 2011 [RJ 6414]).

5. LA STS 17 NOVIEMBRE 2011

La STS 17 noviembre 2011 [RJ 2012, 1506]¹² (ponencia de Xiol Ríos) es la primera en la que el Supremo aplica a un arrendamiento

¹⁰ Comentan esta sentencia LLÀCER MATAÇÀS, M. R., «Comentario a la STS Pleno 9 septiembre 2009», CCJC, 83, 2010, pp. 1073-1091, y VIDAL CALVO, L. J., «Comentario a la STS Pleno 9 septiembre 2009», en YZQUIERDO TOLSADA, M. (dir.), *Comentarios a las sentencias de unificación de doctrina (civil y mercantil) (2009)*, tomo 3, Dykinson, Madrid, 2010, pp. 793-828.

¹¹ Comentada por ÁLVAREZ OLALLA, P., «Comentario a la STS 14 julio 2010», CCJC, 85, 2011, pp. 627-638 y CERDEIRA BRAVO DE MANSILLA, G., «Comentario a la STS 14 julio 2010», RDPat, 26, 2011, pp. 289-309.

¹² Sentencia comentada por GONZÁLEZ TIMOTEO, A., «Comentario a la STS 17 noviembre 2011», Diario La Ley, 2012, n.º 7941.

con prórroga convencional sujeto al RDL-1985 la DT 3.^a LAU-1994 en lugar de la DT 1.^a LAU-1994 prevista legalmente. Confirmando la instancia, el TS declaró que al incluir una prórroga convencional en su contrato las partes se estaban sometiendo voluntariamente al TRLAU-1964, y por tanto se les debía aplicar también a ellos la DT 3.^a LAU-1995. Según el Supremo, la DT 3.^a era aplicable a todos los contratos posteriores al RDL-1985 con prórroga convencional, y la DT 1.^a quedaba únicamente para los que carecían de ella, que debían entenderse prolongados por tácita reconducción hasta que cualquiera de las partes indicara lo contrario. La aplicación de la DT 3.^a al contrato imponía su extinción en un plazo de cinco años después de la entrada en vigor de la ley, es decir, en el año 2000¹³.

La STS 17 noviembre 2011 [RJ 2012, 1506] fue ciertamente novedosa, pero por lo visto no reflejaba un auténtico consenso en el seno de la sala 1.^a respecto a la solución que había que dar al problema. Durante los cuatro años siguientes coexistieron las sentencias que adoptaban la nueva solución (STS 13 enero 2013 [RJ 4591]) con otras que seguían aplicando la anterior (STS 16 octubre 2013 [RJ 6967]). La doctrina tomó partido muy claro por la segunda, como había venido haciendo desde la aprobación de la ley¹⁴.

6. LAS SSTS PLENO 12 MARZO 2015 Y PLENO 8 JUNIO 2015

Buena parte de las líneas que seguían abiertas y generaban inseguridad jurídica a comienzos del año 2015 han sido abordadas y resueltas por estas dos sentencias, ambas del Pleno, que cierran la larga jurisprudencia sobre prórroga convencional. Las dos optan decididamente por la solución adoptada por la STS 17 noviembre 2011 [RJ 2012, 1506]¹⁵.

En la STS Pleno 12 marzo 2015 [JUR 136676] el arrendamiento de local se celebró en noviembre de 1985 con sometimiento convencional a la prórroga forzosa del TRLAU-1964. En marzo de 2011 el arrendatario persona física traspasó el local cumpliendo los requisitos legales. El INSS le reconoció la jubilación con efectos desde abril de 2011. Las arrendadoras resolvieron el contrato invocando la

¹³ La aplicación del plazo de cinco años en este caso se debía a que se trataba de un arrendamiento de local cuyo titular era una persona jurídica (DT 3.^a4), dedicado a actividad no comercial (regla 2.^a), cuya tarifa del IAE era mayor que 190.000 pts., por lo que si extinción quedaba fijada para los cinco años desde la entrada en vigor de la ley (párrafo III).

¹⁴ BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, R., «Comentario a la STS 15 junio 2011», CCJC, 88, 2011, pp. 499-508; ÁLVAREZ OLALLA, P., «Comentario a la STS 14 julio 2010», cit.; CERDEIRA BRAVO DE MANSILLA, G., «Comentario a la STS 14 julio 2010», cit.

¹⁵ Ambas comentadas por FAJARDO FERNÁNDEZ, J., respectivamente en CCJC, 99, 2015, pp. 463-482 y CCJC, 100, 2016.

jubilación y la nulidad del traspaso o, subsidiariamente, la extinción del arrendamiento por aplicación de la DT 3.^a LAU-1994. Tanto el JPI como la AP desestimaron la demanda. El Pleno de la sala 1.^a TS casó la instancia y reconoció la aplicabilidad de la DT 3.^a LAU-1994, aunque desestimando la demanda, pues el traspaso había sido correcto y el cesionario tenía derecho a permanecer en el local diez años más según la DT 3.^a LAU-1994. La sentencia citaba extensamente y asumía el razonamiento de la STS 17 noviembre 2011 [RJ 2012, 1506]. Pero dos de los magistrados disintieron del fallo y firmaron un voto particular en el que defendían que ante la presencia de una norma clara que regula directamente el supuesto (la DT 1.^a LAU-1994), no hay laguna que completar con la analogía, por lo que debería haberse afirmado la validez de la prórroga convencional ilimitada, en la línea de las SSTS 31 octubre 2008 [RJ 5809] y 16 octubre 2013 [RJ 6967]. El razonamiento más funcional y eficaz de la mayoría (la prórroga convencional puede ser válida, pero no si es ilimitada) se enfrentaba al razonamiento más formalista de la minoría (esa decisión le corresponde al legislador, que ya ha decidido mediante la DT 1.^a LAU-1994, directamente aplicable).

La STS Pleno 8 junio 2015 [RJ 2741] ha venido a confirmar la doctrina mayoritaria de la sentencia de marzo. Dos contratantes celebraron en 1991 un arrendamiento de local para instalar un restaurante, y en 1999 y 2003 otros dos arrendamientos sobre otros tantos locales contiguos al primero para sucesivas ampliaciones del negocio inicial. Los tres contratos tenían prórroga convencional, pero con redacciones distintas. En 2011 la arrendadora resolvió el segundo de los arrendamientos invocando la extinción del plazo contractual. El Pleno del Supremo, confirmando la instancia, reconoció la validez de la cláusula, la necesidad de límite y la aplicabilidad de las DT LAU-1994, lo que le llevó a desestimar la demanda porque todavía no se había alcanzado la duración indicada por la DT 3.^ª LAU-1994 para el arrendatario persona física¹⁶.

La sentencia de junio, sin votos particulares y que tiene por ponente a uno de los dos magistrados que habían disentido en la de marzo, permite afirmar que con ella el Supremo ha alcanzado por fin un consenso, impresión que queda corroborada por otras resoluciones posteriores que fallan en el mismo sentido (ATS 30 septiembre 2015 [JUR 236039], ATS 18 noviembre 2015 [JUR 280785], STS 19 febrero 2016 [RJ 45929] y STS 12 abril 2016 [RJ 1337])¹⁷.

¹⁶ En este caso, la regla aplicada era la DT 3.^ª3 (arrendamiento de local con arrendatario persona física), que pone fin al arrendamiento por jubilación o muerte del arrendatario.

¹⁷ Los Autos inadmiten a trámite sendos recursos contra sentencias de instancia que habían fallado en la misma línea aplicando la DT 3.^a para poner límite a un arrendamiento con prórroga convencional. La Sentencia confirma la instancia que estimaba la demanda

III. UNA JURISPRUDENCIA ESQUIVA

Con las últimas sentencias se puede considerar cerrado el problema de la prórroga convencional. Pero hasta llegar a este punto se ha recorrido un camino largo y tortuoso.

Entre 1989 y 2015 hay unas 70 sentencias del Supremo que se cuestionan la presencia o la validez de una prórroga convencional en un arrendamiento urbano¹⁸, de las que el 80% corresponden a arrendamientos urbanos de local celebrados bajo el RDL-1985 y el resto son de vivienda habitual o están sujetos a la LAU-1994. La distribución temporal de las sentencias no es uniforme y se concentra en dos bloques transcurridos entre 1989-2004 y 2008-2015¹⁹. Las ponencias están muy repartidas en los años del primer bloque y muy concentradas durante los años del segundo²⁰.

Muchas de las sentencias podrían considerarse con razón puntos de inflexión respecto a las que las precedieron²¹. Pero la imagen que sugiere el conjunto no es la de una línea sinuosa con meandros, sino la de varias líneas que deciden conforme a criterios distintos. Podríamos hablar de cuatro líneas de sentencias. Una primera, surgida para arren-

de resolución por expiración del plazo contractual de un arrendamiento de vivienda celebrado en 1987 y rechaza que deba considerarse prórroga convencional una duración «por tiempo indefinido».

¹⁸ Excluyo sentencias en las que podía haber prórroga convencional pero el asunto debatido era otro distinto: traspaso inconstituido en la STS 17 marzo 1994 [RJ 1992], desistimiento del arrendatario en las SSTs 4 marzo 2009 [RJ 2383] y 20 julio 2011 [RJ 6129], litispendencia en la STS 26 septiembre 2011 [RJ 6581], legitimación de un coarrendador para conceder una prórroga en la STS 4 marzo 2013 [RJ 3083].

¹⁹ En los años 1989-2004 hay 27 sentencias, con especial concentración en los años 1992 (5), 1993 (5) y 1994 (3). Desde entonces el número se fue reduciendo paulatinamente hasta no haber ninguna en los años 2005 a 2007. Probablemente muchos dieron el debate por cerrado. Pero la STS 31 octubre 2008 [RJ 5809] abrió el paso a una nueva oleada de casos. Durante los años 2008-2016 hay 41 sentencias, con mayor concentración los años 2010 (9), 2011 (10) y 2012 (7). En 2015 se dictaron las dos sentencias que pueden ser definitivas. Las últimas resoluciones hasta la fecha son los dos autos de 2015 y una sentencia de 2016, todas en la misma línea.

²⁰ Las 27 sentencias del primer bloque fueron dictadas por 17 magistrados (una o dos ponencias cada uno). En el segundo bloque se observa una mayor concentración. Sin duda el más prolífico es García Varela, ponente de 20 de las 30 dictadas entre 2008-2012. En segundo lugar figura Xiol Ríos, con siete.

²¹ La STS 12 mayo 1989 [RJ 3762] estableció la validez de la prórroga en contra de las anteriores. La STS 18 marzo 1992 [RJ 2206] presumió la existencia de prórroga convencional si no se pactaba lo contrario. La STS 16 junio 1993 [RJ 4840] dio un giro diciendo que la prórroga no se presumía y tenía que constar con claridad en el contrato. La STS 31 octubre 2008 [RJ 5809] consideró aplicable la DT 1.ª LAU-1994 y válida la prórroga indefinida. La STS Pleno 9 septiembre 2009 [RJ 4585] admitió la validez de la prórroga y la necesidad de imponerle un límite temporal. La STS 17 noviembre 2011 [RJ 1012, 1506] decidió que ante la existencia de la prórroga debía aplicarse la DT 3.ª LAU-1994. La STS Pleno 12 marzo 2015 [JUR 136676] confirmó la validez, la necesidad de límite y la aplicabilidad de la DT 3.ª ante un arrendatario persona jurídica. La STS Pleno 8 junio 2015 [RJ 2741] confirmó lo anterior aplicado a un arrendamiento nacido bajo la LAU-1994 y con arrendatario persona física.

damientos de industria, negando la validez de la prórroga por contraria a la naturaleza esencialmente temporal del arrendamiento; una segunda admitiendo la prórroga al amparo de la autonomía de la voluntad (y durante los primeros años presumiendo su existencia); la tercera restringiendo su presencia en contratos concretos aunque sin cuestionar su validez teórica; y una cuarta considerando que es cuestión interpretativa que corresponde a la instancia y queda excluida a la casación.

Salvo en la STS Pleno 9 septiembre 2009 [RJ 4585], la argumentación de todas ellas proporciona una engañosa sensación de continuidad y coherencia que no se corresponde con la realidad. Leyéndolas parece que no hay problemas ni líneas jurisprudenciales opuestas. Las citas son abundantes, pero más bien generales, y con frecuencia eluden que han sido extraídas de sentencias que decidieron asuntos similares de forma totalmente opuesta.

Un ejemplo lo proporcionan las argumentaciones (que transcribo en nota al pie) ofrecidas por las SSTS 29 diciembre 2009 [RJ 2010, 405]²² y 10 marzo 2010c [RJ 2334]²³, dos de las sentencias que

²² Según la STS 29 diciembre 2009 [RJ 2010, 405]: «[L]a utilización, en los contratos celebrados bajo la vigencia del RDL-1985 de expresiones tales como «tiempo indefinido» o «por meses» (...) no supone, en modo alguno, el sometimiento al régimen de prórroga forzosa que aparecía regulado en el artículo 57 TRLAU-1964. Es más, el término «indefinido» resulta contrario a la naturaleza del contrato de arrendamiento en tanto la temporalidad es una de sus características esenciales, por lo que, precisamente, la validez de este negocio jurídico es incompatible con el establecimiento de una duración indefinida. (...) «Tras la publicación del RDL-1985, los contratos de arrendamiento de viviendas o locales de negocio celebrados bajo su vigencia tendrán la duración que libremente estipulen las partes. Resulta ser ésta una de las novedades más importantes que aportó el RDL citado, al volverse a un sistema en el que los arrendamientos urbanos son concebidos como contratos de duración limitada a los concretos términos fijados por las partes o, en su caso, establecer su duración de acuerdo con el régimen general regulado por el CC. Desapareció así el sistema de prórroga forzosa por el que los contratos de esta naturaleza se prorrogaban por imperativo legal (art. 57 TRLAU-1964). No obstante, nada impide que, si las partes así lo acuerdan y en virtud del principio de libertad contractual consagrado en el artículo 1255 CC, los arrendamientos posteriores a la entrada en vigor del RDL-1985 puedan someterse al régimen de prórroga forzosa establecido en el artículo 57 TRLAU-1964. Pero, en tal caso, es necesario que exista un acuerdo expreso de sometimiento..., ya que, en caso contrario, hay que estar a la norma general, a saber, la duración del contrato por el tiempo convenido. El referido acuerdo, en general, debe existir en el contrato explícitamente, aunque cabe deducir la existencia de sometimiento del arrendador a la prórroga de modo implícito, que no tácito, de los propios términos del contrato, pero, aún en estos casos, es decir, sin que exista una cláusula específica, la deducción de duración indefinida debe ser clara y terminante.

«En definitiva, si la cuestión relativa al sometimiento o no al régimen de prórroga forzosa es dudosa, debe entenderse que no existe el acuerdo que permita la aplicación del mismo. Y, en el presente caso, resulta que la propia sentencia recurrida reconoce la oscuridad de la estipulación relativa a la duración del arrendamiento, al exponer que la misma permite justificar las diversas interpretaciones ofrecidas por los litigantes «la mantenida por el arrendatario actor y por la Sentencia apelada y la que sostiene la entidad arrendadora». Esta falta de claridad permite concluir que en el contrato no aparece una voluntad implícita de sometimiento al régimen de prórroga forzosa, por lo que, como ya se adelantaba, el motivo debe ser estimado».

²³ Según la STS 10 marzo 2010c [RJ 2334]: «Se necesita examinar cuál es la intención de las partes, a fin de comprobar si lo realmente querido por el arrendador y el arrendatario es someterse, en cuanto a su duración, a un régimen de prórroga forzosa. Y esto es

exponen con más detalle y rigor la que podemos llamar postura oficial. Ambas recogen una doctrina muy similar resumible como sigue: Lo normal en los contratos (incluido el de arrendamiento) es que sean temporales; la prórroga forzosa es un fenómeno legal que debe imponerse sólo cuando así lo indica el legislador; pero no hay obstáculo a que las partes lo pacten en un contrato; tal pacto no debe presumirse y debe proceder del acuerdo libre de las partes.

Esta doctrina no es satisfactoria porque no ayuda a entender las cuestiones discutidas: si el contrato concreto que se somete al análisis del tribunal tiene o no una prórroga, si esta prórroga puede ser indefinida o si se le debe imponer un límite. De hecho, las dos sentencias citadas deciden en sentido opuesto: la STS 29 diciembre 2009 [RJ 2010, 405] en contra de la existencia de la cláusula, y la STS 10 marzo 2010c [RJ 2334] a favor de ella. Y eso que los dos contratos cuestionados eran exactamente iguales (correspondían a varios locales que un propietario había arrendado a un mismo arrendatario empleando el mismo modelo de contrato), las sentencias de instancia decían lo mismo, y las del Supremo contaron con el mismo ponente (García Varela)²⁴.

Sin duda, se trata de un ejemplo extremo, y el análisis de aquellos contratos era especialmente difícil (cfr. V-6). Pero la contradicción del Supremo al dictar esas sentencias es síntoma de un problema más general. La misma doctrina abstracta es invocada una y otra vez para justificar sentencias que ante contratos similares deciden en sentido contrario. Si sentencias que deciden en sentido opuesto tienen la misma argumentación, hay motivos para sospechar que ésta es irrelevante. Y todo esto genera una cadena de inseguridad jurídica²⁵.

lo que hace precisamente la sentencia recurrida: analizar los contratos de arrendamiento para alcanzar la determinación de cuál fue la voluntad real de las partes. En este examen, desde una interpretación literal (art. 1281.1 CC), valora que la intención de los contratantes era, claramente, la de regirse por el régimen de prórroga forzosa; ello en tanto la cláusula 20.^a, relativa a la duración de ambos contratos, que resultan ser sustancialmente idénticos, expresa literalmente que «transcurrido el vencimiento del presente contrato se procederá a expedir uno nuevo, cada tres años, en las mismas condiciones que el presente, con prórroga forzosa y sin incrementos adicionales».

²⁴ En realidad, los contratos no eran dos sino tres. Los conflictos se sustanciaron en tres procesos diferentes, que fueron decididos por la AP Barcelona de forma idéntica: la prórroga forzosa existía y era válida, por lo que debía rechazarse la demanda -reconvencción en uno de los casos- de resolución por extinción del plazo. Las tres fueron recurridas en casación y dieron lugar a las SSTS 29 diciembre 2009 [RJ 2010, 405], 10 marzo 2010c [RJ 2334] y 7 julio 2010b [5706]. La primera y la tercera casaron la instancia y estimaron la demanda de resolución por entender que el contrato carecía de prórroga convencional, pero la segunda la confirmó afirmando que había prórroga convencional.

²⁵ Una jurisprudencia vacilante o que no da reglas seguras genera una inseguridad que se traslada a todos los operadores jurídicos, desde los abogados encargados de redactar los contratos a los jueces de instancia. Esto ha ayudado a convertir esta materia en un campo en el que no está claro si lo que se quiere hacer se puede hacer ni cómo puede hacerse, terreno abonado para los contratos ambiguos, los anexos que en realidad son nue-

Con todo, por muchas que sean las críticas que se le puedan hacer a la jurisprudencia sobre este tema a lo largo de estos años, debemos recordar que con las cuatro sentencias tan citadas el Supremo ha dado, ahora sí, criterios claros y prácticos al operador jurídico. La travesía ha sido larga, pero ha llegado a buen puerto.

IV. VALIDEZ DE LA PRÓRROGA CONVENCIONAL Y NECESIDAD DE LÍMITE

1. ARGUMENTOS EN CONTRA DE LA PRÓRROGA CONVENCIONAL

Al reconocer la validez de la prórroga, el TS ha rectificado su jurisprudencia anterior elaborada en torno a los arrendamientos sometidos al CC, principalmente de industria, que decía lo contrario (ejemplificada en las SSTS 16 noviembre 1957 [RJ 3406], 7 junio 1979a [RJ 2344], 7 junio 1979b [RJ 2345], 9 julio 1979 [RJ 2935], 15 octubre 1984 [RJ 4862], 9 diciembre 1985 [RJ 6427], 7 mayo 1986 [RJ 2344], 17 septiembre 1987 [RJ 6051], 26 febrero 1992 [RJ 1536], 17 abril 1993 [RJ 2888], 10 junio 1993 [RJ 5404], 19 julio 2001 [RJ 5559]). En todas ellas el Supremo declaró nula la prórroga convencional contenida en el texto del contrato de arrendamiento y estimó la demanda de resolución contractual por expiración del plazo²⁶, aplicando para ello el artículo 1581 CC («Si no se hubiese fijado plazo al arrendamiento, se entiende hecho por años cuando se ha fijado un alquiler anual, por meses cuando es mensual, por días cuando es diario. En todo caso cesa el arrendamiento, sin necesidad de requerimiento especial, cumplido el término»).

Según aquellas sentencias, la prórroga indefinida es contraria a la naturaleza esencialmente temporal del arrendamiento y a la exigencia legal de «tiempo determinado» del artículo 1543 CC, frente a la que no cabe pacto contrario (SSTS 7 junio 1979a [RJ 2344], 15 octu-

vos contratos, los negocios fiduciarios, las cláusulas innecesarias o insuficientes, etc. Estudiar una argumentación como ésta, elaborada engarzando fragmentos de sentencias como si formaran un todo orgánico cuando en realidad decidían conforme a criterios opuestos, no resulta una tarea demasiado atractiva. Pero lo interesante de la jurisprudencia no es lo que dice, sino lo que decide y por qué lo decide.

²⁶ En este grupo sólo había una nota discordante que daba por válida la prórroga convencional en un arrendamiento de industria: la STS 27 octubre 1995 [RJ 7522], sobre arrendamiento de mina. Su argumentación se centraba en la existencia de una amplia «sociología locaticia existente en la actualidad», pero no abordaba el principal argumento de las sentencias de la línea contraria: la diferencia esencial entre una prórroga impuesta por el legislador y una decidida por las partes.

bre 1984 [RJ 4862], 17 noviembre 1984 [RJ 5560], 17 septiembre 1987 [RJ 6051]); la duración indefinida deja la decisión sobre la duración del contrato a la arbitrariedad de uno de los contratantes, en contra del artículo 1256 CC (SSTS 15 octubre 1984 [RJ 4862], 17 abril 1993 [RJ 2888]); el plazo indefinido tiene carácter antisocial y es cuestión de orden público (STS 17 noviembre 1984 [RJ 5560]); en caso de falta de plazo en el arrendamiento procede aplicar los artículos 1577-1581 CC, que llevan a la extinción del contrato en cuanto termine el periodo vigente (SSTS 9 julio 1979 [RJ 2935], 26 febrero 1992 [RJ 1536]); y no cabe intervención integradora del juez porque los artículos 1128 y 1289 CC están previstos para otros supuestos (STS 26 febrero 1992 [RJ 1536]).

En el fondo de todas ellas latía la convicción de que la temporalidad del arrendamiento es un elemento que puede ser alterado por la ley, pero no por los contratantes (artículos 6.2, 6.3 y 1255 CC). La prórroga forzosa debía aceptarse en los arrendamientos urbanos porque la ley especial la imponía con carácter imperativo, pero no era admisible fuera de esos casos. Así, en la STS 17 noviembre 1984 [RJ 5560]²⁷ el Supremo negó la validez de la prórroga contractual por contraria a los artículos 6.2 y 1255 CC, pero declaró que al arrendamiento le era aplicable la prórroga legal impuesta por el TRLAU-1964. Vale la pena leer su argumentación, probablemente la mejor encontrable en la jurisprudencia en contra de la admisibilidad de la prórroga convencional:

«Una cosa es la prórroga del contrato de arrendamiento prevista a voluntad del arrendatario y otra la forzosa o legal del artículo 57 TRLAU-1964, ya que, de una parte, mientras la segunda tiene una consecuencia de duración mientras la norma que la apoya subsista y que de ser derogada en su día no amparará su virtualidad continuadora de vínculo arrendaticio, el primer aspecto, de convalidarse con efecto de vinculación contractual, evidentemente conduciría a una continuidad arrendaticia intemporal, de acogerse permanentemente a ella y sus efectos el arrendatario, que llevaría a desnaturalizar el contrato creado con carácter de arrendamiento, cuya característica es precisamente la temporalidad de la manifestación de expresión de voluntad de los contratantes, convirtiéndolo en otro de distinta naturaleza, y además impediría el ejercicio de derechos conferidos por el legislador para las situaciones de prórroga, concretamente el referente a la renta establecido en el artículo 100 TRLAU-1964 (...) la prórroga voluntaria anual indefinida pactada, genéricamente considerada, proyecta efectos desnaturalizadores del contrato de arrendamiento a que afecta (...) claro es que produce antisocialidad y ejercicio anormal del contrato de arrendamiento concertado objeto de controversia.»

²⁷ La sentencia está comentada por GIL RODRÍGUEZ, J., «Comentario a la STS 17 noviembre 1984», CCJC, 7, 1985, pp. 2159-2173.

Lo paradójico de esta sentencia es que reconocía que la cláusula existía y había sido querida por las partes, declaraba su nulidad, y luego la aplicaba por mandato de una ley imperativa. En el ámbito contractual resulta sorprendente que una cláusula no pueda ser más que obligatoria o nula. Lo normal es que aquello que la ley impone en algunos casos, las partes puedan pactarlo en otros; y, al revés, que lo que la ley prohíbe con sanción de nulidad en unos casos, no lo imponga ella misma en otros.

Quizá por eso mismo, ya antes de la aprobación del RDL-1985 había sentencias que admitían prórrogas convencionales en arrendamientos urbanos que por algún motivo no encajaban en el ámbito de aplicación del TRLAU-1964 (p. e., porque el arrendatario era extranjero y no se había acreditado la reciprocidad, artículo 7 TRLAU-1964). En aquellos casos el Supremo no tenía problema en reconocer que las partes se habían sometido voluntariamente a una prórroga convencional o, lo que es lo mismo, que el arrendador había renunciado al beneficio a excluir la prórroga forzosa que le daba el artículo 6 TRLAU-1964 (SSTS 29 abril 1960 [RJ 1697] y 6 marzo 1968 [RJ 1459]).

Tras la aprobación del RDL-1985 el Supremo pasó a admitir automáticamente (e incluso excesivamente) la validez de las prórrogas convencionales arrendaticias (p. e., SSTS 12 mayo 1989 [RJ 3762], 27 junio 1989 [RJ 4789], 4 febrero 1992 [RJ 823], 18 marzo 1992 [RJ 2206], 20 abril 1993 [RJ 3104] y 14 junio 1994 [RJ 4817]). Pero lo hizo sin desdecirse en ningún momento de su doctrina anterior en la que negaba la posibilidad de pactar la prórroga convencional, doctrina que siguió aplicando a los arrendamientos de industria (p. e., SSTS 9 diciembre 1985 [RJ 6427], 7 mayo 1986 [RJ 2344], 17 septiembre 1987 [RJ 6051], 26 febrero 1992 [RJ 1536], 17 abril 1993 [RJ 2888], 10 junio 1993 [RJ 5404], 19 julio 2001 [RJ 5559]). Por tanto, durante casi veinte años la línea jurisprudencial que permitía la prórroga convencional en arrendamientos urbanos y la que la rechazaba para los de industria han convivido en paralelo sin apenas interferencias ni citas cruzadas, como si no tuvieran nada que ver²⁸, aunque los argumentos que se aducen para justificar la postura mantenida en cada una de las materias podrían usarse casi exactamente igual respecto a la otra.

²⁸ La STS 17 noviembre 1984 [RJ 5560] fue durante años la única sentencia sobre arrendamientos urbanos que asumía los argumentos de la línea sobre arrendamientos de industria. A partir de la STS 25 noviembre 2008 [RJ 6934] el TS citó con más frecuencia su propia jurisprudencia sobre arrendamiento de industria cuando quería defender la invalidez de la prórroga convencional en el contexto de los arrendamientos urbanos.

2. LA VALIDEZ DE LA PRÓRROGA CONVENCIONAL

La STS Pleno 9 septiembre 2009 [RJ 4585] fue la primera en la que el Supremo abordó directamente la contradicción entre las dos líneas jurisprudenciales paralelas. En los hechos de aquel caso, un arrendamiento de local cuya arrendataria era una persona jurídica, las partes estaban unidas por un contrato sin prórroga convencional y en 1998 firmaron uno nuevo que incluía una. En 2003 el arrendador demandó su extinción, a lo que el arrendatario opuso la prórroga convencional. El TS confirmó la instancia desestimando la demanda y reconoció la existencia de la prórroga y su validez.

La sentencia diferenció entre «duración determinable», «duración indefinida» y «sin plazo». La primera y la tercera no duran más que lo previsto en el contrato y no plantean problema. La tercera es la propia de los arrendamientos con prórroga convencional. En el que probablemente sea el párrafo más importante de toda la jurisprudencia pronunciada sobre la prórroga convencional, el Pleno afirmó que

«la intemporalidad que supone el hecho de dejar exclusivamente a voluntad del arrendatario, de modo indefinido, el tiempo durante el que habrá de usar la cosa arrendada, conculca la propia naturaleza del contrato», [pero] «tampoco puede aceptarse que ello deba equivaler a una absoluta falta de previsión contractual que pudiera reclamar la directa aplicación de lo establecido en el artículo 1581 CC y ni siquiera la consideración de que el plazo de duración sería de un año», [y por tanto], «la solución que, por vía jurisprudencial, cabe dar al planteamiento de tales situaciones ha de llevar a integrar la cláusula de la forma más adecuada a efectos de que no se produzcan unos u otros efectos indeseables».

Comparto plenamente el análisis básico de la sentencia. Aunque el arrendamiento tenga una duración típicamente limitada y aunque la prórroga ilimitada puede parecer contraria a la prohibición de arbitrariedad (1256 CC), el problema no es la prórroga sino que ésta carezca de límite y su duración sea potencialmente ilimitada²⁹. La prórroga convencional que figura en el contrato sin ningún límite temporal es válida; su prolongación indefinida es

²⁹ El argumento se había acuñado en sentencias sobre contratos «por tiempo indefinido» que estimaban la resolución contractual por motivos distintos de la falta de determinación del plazo, como el desarrollo de actividades peligrosas y obras incontinentadas o el cierre del local durante seis meses (SSTS 16 noviembre 1957 [RJ 3406], 19 enero 1965 [RJ 202]). Pero ya la STS 29 abril 1960 [RJ 1697] había afirmado que el hecho de que en los arrendamientos con prórroga indefinida sólo una de las partes esté facultada para ejercer la prórroga no contradice el principio de no arbitrariedad del artículo 1256 CC.

inaceptable³⁰; pero la consecuencia no debe ser la extinción del contrato, sino que los tribunales pueden y deben imponerle un límite temporal. La solución no está en impedir la prórroga sino en integrar el límite temporal que le falta. Con esto se resuelven las razones de la jurisprudencia sobre arrendamientos de industria.

Hoy, después de las SSTS 31 octubre 2008 [RJ 5809], Pleno 9 septiembre 2009 [RJ 4585] y 17 noviembre 2011 [RJ 2012, 1506], reafirmadas luego por las SSTS Pleno 12 marzo 2015 [JUR 136676], Pleno 8 junio 2015 [RJ 2741] y 19 febrero 2016 [RJ 45929]), ya no puede dudarse que la jurisprudencia admite la validez de la prórroga convencional, incluso aunque carezca de límite.

Es cierto que en algunas sentencias el Supremo ha dejado caer expresiones que podrían sugerir que la prórroga convencional ilimitada es nula³¹. Pero no deben tomarse en sentido demasiado literal. Su objetivo era negar la prolongación indefinida del contrato, no afirmar la invalidez de la prórroga, y fueron pronunciadas en sentencias que integraron el contrato e impusieron un límite a la prórroga. Si el Supremo hubiera pensado realmente que la cláusula con duración indeterminada era nula, debería haber estimado la demanda de resolución contractual por expiración del plazo como en los arrendamientos de industria, en lugar de integrar el límite, que es lo que hizo en este caso. Integrar el límite de una prórroga convencional es tanto como reconocer la validez de prórroga³².

3. LA POSIBILIDAD DE FIJACIÓN JUDICIAL DE UN LÍMITE TEMPORAL PARA LA PRÓRROGA

La validez de la prórroga y la necesidad de que ésta tenga un límite temporal son dos cuestiones muy relacionadas, porque los argumentos contrarios a la posibilidad de lo primero encuentran respuesta satisfactoria al permitir lo segundo. La existencia de un límite temporal permite salvar las dudas sobre la validez de la prórroga.

Pero no es frecuente que las partes que acuerdan una prórroga convencional incluyan también un límite. De hecho, ninguno de

³⁰ Con expresión que venía usando la doctrina, p. e. DEL CARPIO FIESTAS, V, «Prórroga forzosa convencional», cit., p. 316.

³¹ «La duración indefinida no puede ser acogida» (STS Pleno 9 septiembre 2009 [RJ 4585]); la cláusula es «ilegal por contraria al tiempo determinado» (STS 14 julio 2010 [RJ 3907]); «el criterio favorable a la duración indefinida de estos arrendamientos que podría deducirse de la STS 31 octubre 2008 [RJ 5809] (...) debe entenderse modificado por la STS Pleno 9 septiembre 2009 [RJ 4585]» (STS 12 marzo 2015 [JUR 136676]).

³² O, si se prefiere, una vez admitido que el juez puede integrar el límite, la cuestión sobre la validez de la prórroga convencional ha pasado a segundo plano, porque la consecuencia es la misma: el tribunal debe fijar un límite y el contrato seguirá siendo válido hasta que se alcance.

los arrendamientos cuestionados en las sentencias analizadas tenía uno. Esto hace que cobre especial importancia la cuestión sobre si el juez puede o no integrarlo.

Antes de 2009 había casos en que el demandado solicitaba al juez que fijara un límite a la prórroga como alternativa a la estimación de la demanda de resolución, pero el Supremo las rechazaba sistemáticamente (SSTS 9 julio 1979 [RJ 2935], 9 diciembre 1985 [RJ 6427] y 26 febrero 1992 [RJ 1536]). Esto cambió radicalmente con la STS Pleno 9 septiembre 2009 [RJ 4585], para la que «la solución que, por vía jurisprudencial, cabe dar al planteamiento de tales situaciones ha de llevar a integrar la cláusula de la forma más adecuada a efectos de que no se produzcan unos u otros efectos indeseables». Es decir, el juez debe integrar el contrato añadiéndole el límite del que carece. Esta respuesta es muy adecuada. Soluciona el problema teórico y práctico de un arrendamiento indefinido sin límite en el que el arrendador queda a merced de las necesidades del arrendatario, respetando a la vez la autonomía de la voluntad de unas partes que, evidentemente, han pactado un arrendamiento de larga duración.

A pesar de la sentencia de 2009, al principio el Supremo aplicó su nueva doctrina sólo a los arrendamientos celebrados bajo la LAU-1994 (SSTS 14 julio 2010 [RJ 3907] y 14 noviembre 2012 [RJ 10434]), pero no a los celebrados bajo el RDL-1985, para los que siguió admitiendo la validez de la prórroga ilimitada que se deducía de la DT 1.^a LAU-1994 (así en las SSTS 10 marzo 2010a [RJ 2330], 10 marzo 2010c [RJ 2334], 8 abril 2011 [RJ 3157], 30 mayo 2011 [RJ 3993], 15 junio 2011 [JUR 223097], 11 julio 2011 [RJ 5014] y 8 septiembre 2011 [RJ 6414]).

La STS 17 noviembre 2011 [RJ 2012, 1506] fue la primera en imponer un límite temporal a un arrendamiento con prórroga convencional sujeto al RDL-1985. Una policlínica era arrendataria de un local en contrato celebrado bajo el RDL-1985 en el que no queda claro si realmente había prórroga forzosa o no. En 1988 las partes sustituyeron ese contrato por otro «conservando las prórrogas legales». El arrendador vendió el local a un tercero que instó la extinción del arrendamiento por terminación del plazo, y la arrendataria ejerció el derecho de retracto. La existencia de prórroga convencional era el presupuesto clave para decidir si el retracto se había ejercitado tempestivamente o no. La Audiencia, dando la razón al arrendador, declaró que había prórroga convencional pero el contrato se había extinguido por aplicación del límite temporal impuesto por la DT 3.^a LAU-1994. Según el Supremo, las DT 2.^a y 3.^a LAU-1994 que limitaban la duración de los contratos sometidos

dos al TRLAU-1964 debían aplicarse también a los nacidos bajo el RDL-1985 que voluntariamente se habían sometido al TRLAU-1964, es decir, a los arrendamientos con prórroga convencional.

La solución propuesta por la STS 17 noviembre 2011 [RJ 2012, 1506] tardó un tiempo en ser aplicada por el Supremo en todas sus sentencias. Durante los cuatro años siguientes hubo dos líneas jurisprudenciales paralelas, una que aplicaba el límite previsto en las DT 2.^a y 3.^a LAU-1994 (STS 17 noviembre 2011 [RJ 2012, 1506] y 13 enero 2013 [RJ 4591]) y otra que seguía permitiendo la prórroga convencional sin ningún límite (SSTS 12 noviembre 2012 [RJ 10428] y 16 octubre 2013 [6967]). La unificación en favor de la aplicación de las DT 2.^a y 3.^a LAU-1994 no ha llegado hasta las SSTS Pleno 12 marzo 2015 [JUR 136676] y Pleno 8 junio 2015 [RJ 2741].

Por tanto, sobre este punto hoy tampoco cabe duda. Cualquier prórroga convencional contenida en un arrendamiento urbano necesita un límite, y si el contrato carece de él es integrable judicialmente. Las SSTS Pleno 9 septiembre 2009 [RJ 4585], 17 noviembre 2011 [RJ 2012, 1506], Pleno 12 marzo 2015 [JUR 136676] y Pleno 8 junio 2015 [RJ 2741] así lo indican inequívocamente.

Quedan más cuestiones acerca del límite (entre ellas, cómo se obtiene y cuál es su naturaleza), pero las veremos en un apartado posterior.

V. LAS CLÁUSULAS DE PRÓRROGA CONVENCIONAL

1. UN COMIENZO DESAFORTUNADO

En el apartado anterior nos hemos referido a la discusión sobre la validez/invalidez de la prórroga convencional. En éste analizaremos qué cláusulas indican o no la existencia de prórroga convencional.

Aunque el RDL-1985 suprimió expresamente la prórroga forzosa legal para los arrendamientos urbanos posteriores a su entrada en vigor, en sus primeros años de aplicación la frase del texto legal «sin que les sea aplicable forzosamente el régimen de prórroga» fue interpretada de dos modos distintos por las Audiencias. Para las partidarias de la «tesis de la supresión automática»³³, la prórroga legal quedaba suprimida para todos los arrendamientos futuros. Para las partidarias de la llamada «tesis de la supresión negocial», ejemplificada por la SAP Sevilla 28 septiembre

³³ Los términos son de FÍNEZ RATÓN, J. M., «Comentario a la DT 1.^a», en PANTALEÓN PRIETO, F. (coord.), *Comentarios a la LAU*, Civitas, Madrid, 1995, p. 443.

1990³⁴, lo único que hacía el RDL-1985 era convertir la prórroga forzosa en Derecho supletorio, es decir, permitir que las partes la desplazaran, pero seguía imponiéndola si no decían nada. La doctrina (destacadamente Etelvina Valladares Rascón³⁵) reaccionó con dureza contra esta segunda interpretación. La intención del RDL-1985 era inequívoca en el preámbulo y en el título del artículo («Supresión de la prórroga forzosa en los contratos de arrendamientos urbanos»); «lo contrario de no ser aplicable forzosamente es ser aplicable voluntariamente, y no ser aplicable salvo pacto en contrario»; y las Audiencias que habían entendido lo contrario estaban enmendando la plana al legislador empleando el medio a la larga más dañino para los mismos arrendatarios a los que querían proteger.

En sus primeras sentencias sobre el RDL-1985 el Supremo no sólo admitió la validez de la prórroga convencional (recordemos que en aquel momento afirmaba lo contrario respecto a los arrendamientos de industria), sino que encontró prórrogas convencionales en contratos que cabe dudar que realmente la tuvieran (SSTS 12 mayo 1989 [RJ 3762], 4 febrero 1992 [RJ 823], 18 marzo 1992 [RJ 2206], 20 abril 1993 [RJ 3104] y 14 junio 1994 [RJ 4817]). En la STS 12 mayo 1989 [RJ 3762] el alquiler de local se había firmado en octubre de 1985 con un plazo de un año. Pasado ese plazo, el arrendador instó la extinción del contrato. El TS confirmó la instancia que desestimaba la demanda por entender que las partes se habían sometido a prórroga convencional. Con los datos que proporciona la sentencia, nada hace pensar que el contrato tuviera prórroga o que las partes hubieran querido incluirla, sino, más bien, que para el Supremo la prórroga forzosa seguía siendo un elemento natural del arrendamiento aun después del RDL-1985. La STS 4 febrero 1992 [RJ 823] afirmó que el RDL-1985 «ha hecho aconsejable en la práctica, para evitar dudas, que en aquellos supuestos en que realmente no se quiera la prórroga forzosa pero se inserten cláusulas sobre revisión de rentas, se exprese con toda claridad que el contrato no está sometido a aquélla». Para la STS 18 marzo 1992 [RJ 2206] «el RDL-1985 no suprime la prórroga forzosa para los arrendamientos urbanos; lo que sucede es que cabe su abrogación por las voluntades negociales manifiestas de los interesados al celebrar un pacto de arriendo,

³⁴ Citada en los trabajos referidos en la nota siguiente.

³⁵ VALLADARES RASCÓN, E., «La prórroga forzosa y el RDL-1985», Poder Judicial, 22, 1991, pp. 205-213; «Comentario a la STS 10 junio 1993», CCJC, 32, 1993, pp. 693-700, y posteriormente «Comentario a la DT 1.ª», en BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, R. (coord.), *Comentarios a la LAU*, Thomson-Reuters-Aranzadi, Cizur Menor, 8.ª ed., 2013, pp. 925-933. *Vid.* también DE LA CUESTA SÁENZ, J. M., «Comentario a la STS 18 marzo 1992», CCJC, 29, 1992, pp. 425-432.

en el que el arrendatario renuncia y se somete a la vigencia temporal, que libremente se estipule, lo que resulta correcto y adecuado, conforme a los principios generales de la contratación».

Aun sin llegar a estos extremos, y aparte de otros casos en que identificó y admitió correctamente verdaderas prórrogas convencionales contenidas en otros contratos (p. e., SSTS 27 junio 1989 [RJ 4789]), en los primeros diez años de vigencia del RDL-1985 el Supremo consideró que indicaban la existencia de una prórroga convencional válida cláusulas como las siguientes: elevación de la renta «en caso de prórroga» (STS 18 marzo 1992 [RJ 2206]); prórroga «si ninguna de las partes comunica a la otra su intención de resolver» (SSTS 20 abril 1993 [RJ 3104] y 14 junio 1994 [RJ 4817]); «un año, más otro de prórroga» (STS 4 marzo 1994 [RJ 1650]); duración de «un año prorrogable» (STS 8 junio 1996 [RJ 4830]); cláusula de prohibición de variar el destino del local (SSTS 4 febrero 1992 [RJ 823] y 20 abril 1993 [RJ 3104]); cláusula de actualización de la renta (STS 20 abril 1993 [RJ 3104]); autorización al arrendatario para realizar obras de adaptación a su nuevo destino (STS 4 febrero 1992 [RJ 823]); pago de la renta por semestres anticipados (STS 20 abril 1993 [RJ 3104]); atribución del pago de la contribución al arrendatario (STS 20 abril 1993 [RJ 3104]). En ninguna de estas sentencias consta la presencia de ninguna otra cláusula contractual de la que pueda deducirse más claramente que las partes quisieran pactar realmente una prórroga convencional.

Esta interpretación suscitó la crítica unánime de la doctrina, que la consideró «extravagante» y «descabellada»³⁶ y que mencionó, junto a los arrendamientos con prórroga legal y con prórroga convencional, a un grupo de arrendamientos con «prórroga impuesta por los tribunales»³⁷. Y, en efecto, con criterios actuales podemos afirmar que ninguno de aquellos contratos contenía propiamente una prórroga convencional. La mera inclusión de la palabra «prórroga» en el contrato no es en absoluto suficiente, pues con ello se puede estar pensando (y se piensa muchas veces) en una tácita reconducción más que en un derecho a imponer la prolongación del contrato, que es lo que en realidad es una prórroga. La existencia de cláusula de actualización tampoco implica necesariamente que las partes hayan querido una prórroga convencional, pues puede preverse para el caso de prolongación del contrato por nuevo acuerdo o por tácita reconducción.

³⁶ Por todos, CARRASCO PERERA, Á., CORDERO LOBATO, E., GONZÁLEZ CARRASCO, M. C., *Derecho de la construcción*, cit., p. 589.

³⁷ DEL CARPIO FIESTAS, V., «Prórroga forzosa», cit., p. 283; FÍNEZ RATÓN, J. M., «Comentario a la DT 1.ª», cit., p. 444.

Junto a aquella línea de sentencias excesivamente proclives a encontrar prórrogas convencionales donde probablemente nadie quiso ponerlas, apareció pronto otra en sentido opuesto ejemplificada por la STS 16 junio 1993 [RJ 4840] (ponente: Albácar López) (si no contamos la anterior demasiado escueta STS 10 octubre 1991 [RJ 6905]). El arrendamiento estaba sujeto al RDL-1985, tenía duración de un año y hacía varias referencias a las «prórrogas legales» y a una «prórroga tácita». El arrendador instó el desahucio por extinción del plazo pactado y su demanda fue desestimada por Juzgado y Audiencia. Casando la instancia, el Supremo estimó la demanda por entender que el contrato no establecía una prórroga convencional, sino más bien una tácita reconducción, y afirmó que la prórroga forzosa tiene que ser clara. Siguió esta línea las SSTS 18 marzo 1994 [RJ 1996], 17 julio 1995 [RJ 5706] y otras posteriores.

Desde entonces el Supremo ya no se excede en encontrar prórrogas donde no las hay, afirma que ante la duda debe aplicarse una cierta presunción de temporalidad de los contratos (SSTS 29 diciembre 2009 [RJ 2010, 405] y 7 julio 2010b [RJ 5706]), muestra cierta reticencia a deducir la prórroga convencional indirectamente de cláusulas destinadas a otra cosa como el permiso de obras o la cláusula de estabilización aunque el contrato presente otros elementos que indiquen en esa dirección (como ocurría en la STS Pleno 8 junio 2015 [RJ 2741]), e incluso se pasa al otro extremo de negar que tengan prórroga convencional contratos en los que sí consta una prórroga clara (p. e., SSTS 13 junio 2002 [RJ 4893] y 25 noviembre 2008 [RJ 6934]). Probablemente sea una reacción frente a aquella época en que veía prórrogas convencionales por todas partes. Y no hay nada que objetar. Aunque la regla no esté formulada expresamente, es correcto aplicar una especie de presunción de inexistencia de prórroga convencional.

2. INTERPRETACIÓN DEL CONTRATO Y CASACIÓN

Decidir si un arrendamiento contiene o no una cláusula de prórroga convencional es una tarea de interpretación contractual que, según las reglas habituales, corresponde al tribunal de instancia y no es revisable en casación más que si ha sido «absurda, arbitraria o ilógica»³⁸. Por tanto, la posibilidad de revisarla en casación dependerá de su objetividad. Si identificar la cláusula es una tarea

³⁸ «Como es bien sabido, la interpretación de los contratos es función propia de los órganos de instancia, por lo que debe ser mantenida en casación salvo que sea absurda, ilógica o arbitraria, calificativos que, como ya se ha adelantado, no pueden predicarse respecto de los argumentos que ofrece la sentencia recurrida, que de manera razonada explica que el

sencilla y fundamentalmente objetiva, la decisión de la instancia podrá ser considerada por el Supremo contraria a lo «objetivamente razonable», y por tanto «absurda, arbitraria o ilógica» y casable. Si, por el contrario, calificar una cláusula como prórroga convencional es una tarea complicada, críptica y en último término subjetiva, el Supremo dará por buena cualquier decisión de la instancia sin profundizar en si es o no correcta y rechazará la casación.

Este mismo razonamiento puede emplearse en sentido inductivo. Una tasa elevada de sentencias que casan la instancia indicará que el Supremo tiene una visión más bien objetiva y controlable de la cláusula de prórroga convencional (y viceversa). Los datos parecen apuntar precisamente en este sentido. La casación es relativamente frecuente, y eso hace pensar que el Supremo considera la decisión sobre si hay o no prórroga convencional una cuestión fundamentalmente objetiva, y por tanto evaluable en casación³⁹.

Por mi parte, creo que en el momento presente, una vez reconocido que la prórroga convencional en abstracto es admisible, identificar una es relativamente sencillo. No requiere tener a la vista el contrato entero ni ofrece mucho margen al intérprete. El arrendamiento tiene cláusula de prórroga convencional o no la tiene. En el primer caso el juez debe admitirla (y, en su caso, integrarla con un límite si carece de él), y en el segundo rechazarla⁴⁰.

necesario pacto explícito se deduce visiblemente de las estipulaciones que las partes, tras negociar, incluyeron en el documento contractual» (STS 10 marzo 2010c [RJ 2334]).

³⁹ Respecto a las 70 sentencias sobre prórroga convencional que venimos manejando, el Supremo ha casado la instancia en trece ocasiones (SSTS 27 junio 1989 [RJ 4789], 20 abril 1993 [RJ 3104], 27 octubre 1995 [RJ 7522], 8 junio 1996 [RJ 4830], 29 diciembre 2009 [RJ 2010, 405], 7 julio 2010b [RJ 5706], 14 julio 2010 [RJ 3907], 30 mayo 2011 [RJ 3993], 15 junio 2011 [JUR 223097], 20 marzo 2013 [RJ 3258], 16 octubre 2013 [RJ 6967], 23 octubre 2014 [RJ 5090] y 12 marzo 2015 [JUR 136676]). Es un 18%, un porcentaje sin duda muy superior a la media habitual de casaciones en materia civil. Una cifra tan alta puede indicar varias cosas. Puede deberse a que se trata de una materia compleja que ha sufrido cierta disparidad de criterios y cambios jurisprudenciales. Pero también sugiere que el Supremo no se ha conformado con remitirse simplemente a la interpretación de la instancia, sino que, por el contrario, considera la actividad suficientemente objetiva y no tiene problemas en realizar el análisis por sí mismo. Es verdad que, junto a las sentencias que casan para afirmar o negar la presencia de la prórroga en el contrato, hay también muchas que se niegan a pronunciarse sobre la cuestión afirmando que es materia reservada a la instancia. Pero cabe pensar que en muchas de ellas el tribunal antes había analizado la cláusula y coincidía con la decisión adoptada por la Audiencia (p. e., en las SSTS 12 mayo 1989 [RJ 3762], 11 noviembre 2010 [RJ 8043], 7 abril 2011 [RJ 3150], 6 septiembre 2011 [RJ 6293], 4 noviembre 2014 [RJ 5452]), lo que en algunos casos le lleva a no reproducir siquiera la cláusula (p. e. SSTS 10 marzo 2010a [RJ 2330] y 8 septiembre 2011 [RJ 6414]). Más de la mitad de las sentencias que casan la instancia o la confirman sin analizar la cláusula porque es materia de interpretación tenían como ponente al mismo magistrado (García Varela).

⁴⁰ Cuando comparamos el texto contractual tal y como nos permite conocerlo la sentencia con la decisión adoptada por los tribunales, no todas las decisiones parecen acertadas, unas por exceso y otras por defecto. Podemos distinguir: a) Sentencias que admitieron una cláusula de prórroga forzosa que efectivamente estaba en el contrato (SSTS 27 junio 1989 [RJ 4789], 31 octubre 2008 [RJ 5809], 10 marzo 2010c [RJ 2334], 15 junio 2011 [JUR 223097] y 8 septiembre 2011 [RJ 6414]). b) Sentencias sobre contratos que

A continuación analizaremos las cláusulas que el Supremo ha considerado indicativas de la presencia de prórroga convencional.

3. OBLIGATORIA PARA EL ARRENDADOR Y POTESTATIVA PARA EL ARRENDATARIO

La «prórroga convencional» es ante todo «forzosa», es decir, su ejercicio puede ser impuesto por una de las partes a la otra. Éste es el criterio fundamental para distinguirla de otras instituciones y para comprobar si un contrato concreto contiene una o no. En este sentido, la prórroga convencional debe distinguirse de la *prórroga legal*, de la *renovación del contrato* y de la *tácita reconducción*.

Son prórrogas (y por tanto forzosas) la legal y la convencional, la primera impuesta por una ley imperativa y la segunda incorporada al contrato por los contratantes. La renovación es un nuevo acuerdo de las partes para continuar el arrendamiento (en las mismas condiciones que el anterior o con cambios), y por lo tanto es un nuevo contrato. El arrendamiento con duración fija que permite al arrendatario el libre desistimiento sin indemnización es un equivalente funcional de la prórroga convencional con límite⁴¹.

La tácita reconducción (legal o contractual) es una regla según la cual si al terminar la duración pactada la situación posesoria continúa sin que ninguna de las partes se haya opuesto, se entenderá que ambas quieren prolongar el contrato. Prórroga y reconducción son instituciones muy distintas. La prórroga favorece la estabilidad del arrendamiento en beneficio del arrendatario, sólo puede ser ejercitada por éste y opera aun contra la voluntad del arrendador. La reconducción es un modo práctico de resolver la incertidumbre sobre la voluntad de las partes dando consideración comercial a la combinación de continuidad posesoria y silencio. Las reglas supletorias aplicables al arrendamiento que se encuentra en tácita reconducción son los artículos 1566 CC, 10 LAU-1994 en su caso, y eventualmente otras propias de contratos indefinidos como

carecían de cláusula pero la dedujeron del conjunto del clausulado (SSTS 12 mayo 1989 [RJ 3762], 4 febrero 1992 [RJ 823], 20 abril 1993 [RJ 3104], 14 junio 1994 [RJ 4817], 10 marzo 2010a [RJ 2330]). c) Sentencias que negaron correctamente la presencia de prórroga en contratos que efectivamente carecían de ella (SSTS 23 mayo 1995 [RJ 4257] y 13 mayo 2011 [RJ 3857]). d) Sentencias que negaron la existencia de prórroga en contratos que efectivamente la tenían (SSTS 25 noviembre 2008 [RJ 6934]).

⁴¹ En la STS 4 marzo 2009 [RJ 2383] se cuestionaba un arrendamiento de local por 30 años en el que el arrendatario se reservaba el derecho a «rescindir» (en realidad, desistir) con preaviso de tres meses y sin pagar más renta ni indemnización. El arrendatario desistió cumpliendo los requisitos previstos, el arrendador demandó la nulidad de la cláusula y los tribunales desestimaron la demanda. Desde el punto de vista funcional, podemos considerar esa cláusula una prórroga convencional.

la concesión mercantil (p. e., STS 4 diciembre 2007 [RJ 8898]). Obviamente, ninguna de ellas es aplicable a la auténtica prórroga convencional.

Aunque el término «prórroga» debería reservarse únicamente para la forzosa, muchos textos contractuales dan este nombre a algo que en realidad es una «reconducción contractual tácita» (también el legislador, como en el artículo 10 LAU-1994). Pero el Supremo suele distinguirlos correctamente. A falta de otros datos, debe presumirse que una cláusula arrendaticia llamada en el contrato «prórroga» con duración anual es una reconducción y no una auténtica prórroga⁴².

Lo único esencial para que un arrendamiento establezca suficientemente una prórroga convencional es que quede claro que la prórroga es potestativa para el arrendatario y obligatoria para el arrendador (cfr. artículo 57 TRLAU-1964)⁴³, ya sea porque sólo el arrendatario puede instarla o porque el contrato se prorroga automáticamente y sólo el arrendatario puede evitarlo. Este debe ser el criterio fundamental según una interpretación teleológica del contrato (artículo 1285 CC). Basta esto para reconocerla como tal, y todo lo que no sea esto o sea contradictorio con esto es suficiente para dejar claro que la cláusula no es una prórroga convencional.

El Supremo ha entendido (acertadamente) que indicaban prórroga convencional las cláusulas «prórroga a beneplácito del arrendatario» (STS 6 marzo 1968 [RJ 1459]), «prórroga salvo que el arrendatario no quiera» (STS 27 octubre 1995 [RJ 7522]), prórroga «obligatoria para el arrendador y potestativa para el arrendatario» (STS 18 octubre 2002 [RJ 8769]), «prórrogas sucesivas sin límite a voluntad de la arrendataria» (STS 31 octubre 2008 [RJ 5809]), «un año prorrogable, potestativamente para la entidad arrendataria y obligatoriamente para la arrendadora» (STS Pleno 9 septiembre 2009 [RJ 4585]), «duración indefinida a elección del arrendatario» (STS 14 julio 2010 [RJ 3907]), «prórroga forzosa para el arrendador» (STS 8 abril 2011 [RJ 3157]), contrato «prorrogable indefinidamente» (STS 11 julio 2011 [RJ 5014]), duración de un año que «se prorrogará automáticamente y por periodos a su vencimiento o al de sucesivas prórrogas, salvo notificación en contra, de forma fehaciente efectuada al menos con un mes de antelación por parte

⁴² La calificación es algo más complicada cuando la duración es plurianual («plazos de cinco años» en la STS 30 junio 1969 [RJ 3681], «prórroga trienal» en las SSTs 29 diciembre 2009 [RJ 2010, 405], 10 marzo 2010c [RJ 2334] y 7 julio 2010b [RJ 5706], «diez años prorrogables por periodos decenales» en la STS 17 abril 1993 [RJ 2888]), porque en estos casos ambas posibilidades pueden tener sentido (sobre esto, *vid.* apartado V.5).

⁴³ No veo que tenga sentido (ni veo que haya ejemplos en la realidad) una prórroga en la que sea el arrendador quien tenga la facultad de imponer la continuación al arrendatario o en que la facultad venga atribuida a ambas partes.

del arrendatario» (STS 12 noviembre 2012 [RJ 2012, 10428]), «tiempo indefinido, prorrogable en la forma prevista en la vigente LAU o en las futuras» (STS 16 octubre 2013 [6967]), «prórrogas obligatorias para la arrendadora y facultativas para los arrendatarios» (STS Pleno 8 junio 2015 [RJ 2741]).

Si lo que caracteriza la prórroga convencional es que el arrendatario tiene la facultad de imponer la prolongación del arrendamiento, el modo mejor y más claro de saber que las partes querían algo distinto de una prórroga forzosa es que el contrato permita al arrendador ponerle fin. Una cláusula que atribuya al arrendador la facultad de impedir la prolongación del arrendamiento es una tácita reconducción y no una prórroga forzosa.

Así, en la STS 16 junio 1993 [RJ 4840] el contrato tenía una duración de un año, contenía una cláusula de estabilización y preveía «prórrogas» tácitas de tres meses «si ninguna de las partes comunica a la otra su voluntad de rescindir con un mes de antelación». El Supremo casó la instancia y negó que hubiera prórroga convencional, afirmando que «las partes pueden acordar la prórroga forzosa del contrato de arrendamiento... [pero] ello exige que tal voluntad se manifieste con la debida claridad, lo que no sucede en el convenio pactado entre recurrente y recurrido». La decisión es correcta, porque si cualquiera de las partes puede impedir la prórroga, es que el arrendatario no puede imponerla, luego eso no es una prórroga forzosa.

No indicaban prórrogas convencionales los contratos que usaban expresiones como «tácitamente prorrogado por periodos de tres meses si ninguna parte comunica a la otra su voluntad de rescindirle con un mes» (STS 16 junio 1993 [RJ 4840]), «prorrogable si ninguno se opone» (STS 18 marzo 1994 [RJ 1996]), «las partes se pondrán de acuerdo para un nuevo contrato» (STS 23 mayo 1995 [RJ 4257]), «un año prorrogable, salvo rescisión a instancia de cualquiera de las dos partes» (STS 17 julio 1995 [RJ 5706]). En todos estos casos el Supremo decidió correctamente que no había prórroga convencional. Y deben considerarse erróneas las sentencias que calificaron como prórroga convencional cláusulas que la establecían «si ninguna de las partes avisa de su deseo de finalizarlo» (SSTS 20 abril 1993 [RJ 3104] y 14 junio 1994 [RJ 4817]).

Una cláusula que remita la prórroga a la voluntad o a lo que más convenga al arrendatario es una auténtica (y válida) prórroga convencional, como ya había dicho en su día la STS 6 marzo 1968 [RJ 1459] al admitir la «prórroga a beneplácito del arrendatario» en un caso no sujeto a la prórroga legal⁴⁴. La STS 25 noviembre

⁴⁴ En contra, FERNÁNDEZ DOMINGO la considera nula por contraria al art. 1256 CC, «Algunos aspectos», cit., p. 419.

2008 [RJ 6934] contenía una prórroga convencional bastante clara («duración indefinida mientras convenga al arrendatario»), y en este caso el Supremo se equivocó al no reconocerla como tal. También fue un desacierto que el TS negara la existencia de prórroga convencional en la STS 13 junio 2002 [RJ 4893], con duración de «un año prorrogable» con «prórroga legal» donde sólo el arrendatario tenía facultad de desistimiento⁴⁵.

La STS 9 enero 2012 [RJ 2013, 1636] analiza un contrato por un año «sin perjuicio del beneficio de prórroga forzosa que otorga la ley especial» que añade: «si el inquilino cumple con todo lo pactado en este contrato de arrendamiento, el propietario se compromete a renovar este contrato al inquilino con el aumento del coste de la vida que le correspondiera en el momento que se renovase». Para la Audiencia, confirmada en casación, esta cláusula «somete inequívocamente la renovación o prórroga del contrato a la voluntad del arrendador, el cual «se compromete» a renovarlo con el correspondiente aumento de renta, cuya revisión ha sido también convenida anualmente, si el inquilino cumple sus obligaciones, siendo esta estipulación innecesaria bajo el régimen de prórroga forzosa», y por tanto no debe considerarse una prórroga convencional. En efecto, si entendemos que la frase «el arrendador se compromete» significa que «el arrendador no está jurídicamente obligado a aceptar», no hay prórroga forzosa, porque el compromiso no-jurídico no es exigible y la esencia de la prórroga es precisamente la exigibilidad jurídica. La configuración futura que depende de un nuevo acuerdo de las partes carece de la determinación e imperatividad propia de lo contractual (cfr. artículos 1115, 1256, 1273 CC). Pero la solución también podría haber sido la opuesta si se hubiera entendido que ese «compromiso a renovar» del arrendador era vinculante y exigible y convertía su nuevo asentimiento en algo fungible y sustituible por el tribunal.

En las SSTS 10 marzo 2010c [RJ 2334], 29 diciembre 2009 [RJ 2010, 291], y 7 julio 2010b [RJ 5706], sobre tres contratos con textos idénticos, el arrendamiento era por tres años, transcurridos los cuales «se suscribirá un nuevo contrato por igual plazo de duración». El Supremo apreció que había prórroga convencional en la primera y lo rechazó en las otras dos. Esta segunda respuesta me parece la más correcta, pues «se suscribirá» es una expresión

⁴⁵ En esta última sentencia el TS justificó su negativa a reconocer una prórroga forzosa bastante clara con una mezcla de argumentos interpretativos, valoraciones discutibles (según él, una prórroga forzosa sería «contraria al sentido bilateral del contrato», al equilibrio de los contratantes y al RDL-1985) y un razonamiento puramente formalista (dijo que para ser prórroga convencional faltaba que las partes hubieran empleado la expresión «forzosa», cuando en realidad la regulación contractual era suficientemente clara como para hacer innecesario el adjetivo).

demasiado vaga como para indicar la obligatoriedad inherente a la prórroga, que debe ser en cualquier caso clara e inequívoca. Sin desconocer que en otros campos del Derecho contractual la redacción estudiadamente imprecisa puede estar justificada y hasta resultar funcional, la ambigüedad no es ni aconsejable ni suficiente para facultades de configuración jurídica.

4. «PRÓRROGA FORZOSA» Y «PRÓRROGA LEGAL»

Los primeros arrendamientos urbanos que incorporaron a su clausulado una prórroga convencional remitiéndose a la ley eran contratos que habrían estado sometidos a ella atendiendo al ámbito temporal, pero no lo estaban por incumplir algún requisito, como el hecho de que el arrendatario fuera un extranjero sin que se hubiera acreditado la reciprocidad (artículo 7 TRLAU-1964). En aquellos casos el Supremo a veces admitía la validez de la remisión (STS 8 junio 1996 [RJ 4830]), otras la consideraba una renuncia (válida) del arrendador a los beneficios legales (STS 6 marzo 1968 [RJ 1459]), y otras la rechazaba por desvirtuadora de la temporalidad del arrendamiento (STS 9 diciembre 1985 [RJ 6427]).

Desde la aprobación del RDL-1985, incluir una remisión expresa al artículo 57 TRLAU-1964 se convirtió en uno de los modos más frecuentes de incorporar una prórroga convencional al contrato de arrendamiento. Tiene sentido que, existiendo un texto legal que regulaba la prórroga de un modo detallado y bien conocido por todos los operadores jurídicos, los contratantes se remitieran a él en lugar de intentar diseñar una regulación alternativa por sí mismos. La remisión a la ley implica que deben aplicarse también los supuestos previstos en ella para las excepciones a la prórroga (artículos 62 TRLAU-1964 y siguientes)⁴⁶. Ejemplos de cláusulas que han sido entendidas por los tribunales como una remisión a la prórroga forzosa legal suficiente son: «prórroga forzosa» (SSTS 27 junio 1989 [RJ 4789] y 10 marzo 2010c [RJ 2334]), el arrendatario renuncia a los derechos que le proporciona la LAU «menos a la prórroga forzosa» (STS 2 octubre 1998 [RJ 8366]), «prórroga en la forma prevista» en el TRLAU-1964 (STS 15 junio 2011 [JUR 223097]), «las prórrogas legales» (STS 17 noviembre 2011 [RJ 2012, 1506]), «sin perjuicio de la prórroga establecida» en el TRLAU-1964 (STS Pleno 9 septiembre 2009 [RJ 4585]), «prórroga en la forma prevista» en el TRLAU-1964 (STS 15 junio 2011 [JUR 223097]), «tiem-

⁴⁶ FUENTES LOJO, J. V., *Suma de arrendamientos*, cit., p. 15.

po indefinido, prorrogable en la forma prevista en la vigente LAU o en las futuras» (STS 16 octubre 2013 [6967]).

Pero no se han considerado suficientes para introducir una prórroga convencional en el arrendamiento las cláusulas: un año «sin perjuicio de las disposiciones sobre prórroga obligatoria establecidas en la vigente LAU» (porque el contrato permitía a cualquiera de las partes oponerse a la renovación) (STS 16 junio 1993 [RJ 4840]), un año «sin perjuicio del beneficio de prórroga forzosa que otorga la ley especial» (STS 9 enero 2012 [RJ 2013, 1636]), «sus prórrogas se regirán conforme a lo establecido en la Ley de Arrendamientos Urbanos [de 1964]» (porque el arrendador había empleado negligentemente un modelo de contrato anticuado sin intención de conceder una prórroga convencional) (STS 23 octubre 2014 [RJ 5090]).

A veces las partes indican expresamente su voluntad de excluir la aplicación de la prórroga forzosa al arrendamiento. Esto tenía sentido sobre todo en contratos celebrados bajo el RDL-1985 que se remitían al TRLAU-1964 en todo menos en ese punto: remisión a la LAU vigente «con exclusión expresa de la prórroga indefinida» (STS 7 noviembre 2008 [RJ 7701]), «el contrato se remite a la vigente LAU, con excepción de la prórroga forzosa» (STS 20 marzo 2013 [RJ 3258]), «excluyendo expresamente la prórroga forzosa. A los diez años se considerará automáticamente rescindido» (STS 5 diciembre 2013 [RJ 7880]). En todos estos casos quedaba claro que las partes querían excluir la prórroga y su arrendamiento debía durar únicamente lo previsto en el contrato (sin perjuicio de eventuales reconducciones).

Cuando un contrato sometido al TRLAU-1964 incluía la expresión «sin perjuicio de la prórroga forzosa regulada en la LAU vigente», esto podía significar que el contrato incorporaba una prórroga convencional para el caso de que la legal no fuera aplicable (remisión supletoria) o que las partes simplemente tomaban nota de la aplicabilidad de la prórroga legal a su contrato (remisión redundante). La jurisprudencia muestra casos en ambos sentidos. En la STS 16 noviembre 1973 [RJ 4117] la cláusula existía y no concurrían los supuestos de la prórroga legal, pero los tribunales decidieron que la prórroga pactada era nula y la legal era aplicable. La STS 17 noviembre 1984 [RJ 5560] declaró nula la prórroga convencional y en vigor la legal. En la STS 17 abril 1993 [RJ 2888] el Supremo entendió que la existencia misma de la cláusula bastaba para calificar el contrato como un arrendamiento de industria porque si hubiera sido un arrendamiento de local la prórroga convencional no habría sido necesaria (mala argumentación que llevó a una solución correcta, pues aquella cláusula no era en verdad una

prórroga convencional, sino una tácita reconducción decenal). En la STS 8 junio 1996 [RJ 4830] el plazo de un año «con independencia de la prórroga forzosa que concede la vigente TRLAU-1964» valió como prórroga convencional sin necesidad de valorar si la legal era aplicable o no (y parece que en aquel caso no lo era).

Algunas sentencias han entendido correctamente que la expresión «sin perjuicio de la prórroga legal» no indicaba una prórroga convencional porque esa afirmación contradecía otras cláusulas contractuales. Así la STS 16 junio 1993 [RJ 4840], referida a un arrendamiento por un año «sin perjuicio de las disposiciones sobre prórroga obligatoria establecidas en la vigente LAU» que sin embargo permitía a cualquiera de las partes oponerse a la renovación. En la STS 9 enero 2012 [RJ 2013, 1636] el arrendamiento de vivienda nacido bajo el RDL-1985 tenía duración de un año «sin perjuicio del beneficio de prórroga forzosa que otorga la ley especial», pero la remisión estaba en un contrato tipo impreso, por lo que no indicaba suficientemente auténtica voluntad de las partes al respecto. Por eso mismo, son discutibles la STS 14 junio 1994 [RJ 4817] (que admitió como prórroga convencional la expresión «sin perjuicio de la prórroga obligatoria de la LAU» a pesar de que el contrato facultaba a ambas partes para oponerse) y la STS 13 junio 2002 [RJ 4893] (en que la remisión a la «prórroga legal» y una clara regulación contractual indicaban a todas luces la voluntad de establecer una prórroga convencional, pero el Supremo lo negó aduciendo que las partes no habían dicho que la prórroga fuera «forzosa»).

Es comprensible que durante años la inclusión de una prórroga convencional en un arrendamiento se haya considerado una remisión a la prórroga forzosa regulada en el TRLAU-1964, hasta el punto de interpretarse que existe la segunda aunque el contrato contenga sólo la primera, como ocurrió en la STS 12 noviembre 2012 [RJ 2012, 10428], donde la cláusula decía: «La duración del presente contrato será de un año, no obstante el mismo se prorrogará automáticamente y por periodos a su vencimiento o al de sucesivas prórrogas, salvo notificación en contra, de forma fehaciente efectuada al menos con un mes de antelación por parte del arrendatario». Pero hoy esa identificación ha dejado de tener sentido. A estas alturas no es necesario remitirse a una ley que lleva más de 20 años derogada, sobre la que ha dejado de regir el principio *iura novit curia*⁴⁷, que hoy sólo sigue aplicándose a una exigua minoría de arrendamientos y que en poco tiempo no lo será a ninguno. Si se quiere pactar una prórroga convencional es mejor redactar una

⁴⁷ DE CASTRO, *Derecho Civil de España*, I, Madrid, 3.ª ed., 1955, p. 751.

cláusula autorreferencial. Dicho esto, si la remisión es clara, expresa y consciente, y no fruto de la inercia, no veo inconveniente en que un contrato de arrendamiento celebrado hoy pueda remitir la regulación de su prórroga a las reglas del TRLAU-1964⁴⁸, y de hecho hay contratos posteriores a 1994 que siguen haciéndolo así, como el de la STS 14 noviembre 2012 [RJ 2012, 10434].

5. «CONTRATO PRORROGABLE» Y «CONTRATO INDEFINIDO»

Las expresiones «contrato prorrogable» o «contrato indefinido» se consideran hoy insuficientes para incorporar una prórroga convencional al arrendamiento. Si el contrato no dice nada más, debe entenderse que contiene una reconducción convencional y sólo se renovará anualmente si ninguna de las partes se opone⁴⁹.

En este punto el Supremo ha dado un giro importante a partir de 1993. En los primeros años admitió como suficientes para considerar incluida una prórroga convencional las expresiones «duración indefinida» y «prórroga forzosa» juntas (STS 27 junio 1989 [RJ 4789]), la cláusula de elevación de la renta «en caso de prórroga» (STS 18 marzo 1992 [RJ 2206]), «un año, más otro de prórroga» (STS 4 marzo 1994 [RJ 1650]), duración de «un año prorrogable» (STS 8 junio 1996 [RJ 4830]).

Pero ya desde 1993 empezó a considerar que «contrato prorrogable» no quiere decir necesariamente «contrato con prórroga forzosa», sino «contrato sometido a tácita reconducción», y rechazó que constituyeran prórroga convencional cláusulas como «tácitamente prorrogado» (STS 16 junio 1993 [RJ 4840]), «un año prorrogable» o «plazo anual prorrogable» (SSTS 18 marzo 1994 [RJ 1996], 17 julio 1995 [RJ 5706], 15 octubre 1996 [RJ 7113], 13 junio 2002 [RJ 4893] y 7 abril 2011 [RJ 3150]), «prórroga trienal» (SSTS 29 diciembre 2009 [RJ 2010, 405], 7 julio 2010b [RJ 5706]) o «diez años prorrogables por periodos decenales» (STS 17

⁴⁸ En contra, ÁLVAREZ OLALLA cree que hoy ya no puede hacerse esta remisión, «Comentario a la STS 14 julio 2010», cit., p. 635.

⁴⁹ LOSCERTALES FUERTES, D., *Arrendamientos urbanos*, cit., p. 374. El problema se agrava porque durante la vigencia del TRLAU-1964 estas dos expresiones se habían convertido en cláusulas de estilo, y una vez aprobado el RDL-1985 muchos contratos siguieron arrastrándolas por inercia, FUENTES LOJO, J. V., *Suma de arrendamientos*, cit., p. 17; DEL CARPIO FIESTAS, V., «Prórroga forzosa convencional», cit., pp. 283-285; MARTÍ MARTÍ, J., *Extinción*, cit., p. 191. En contra, han sugerido que la «duración indefinida» es inadmisibles por incompatible con la duración determinada del arrendamiento FUENTES LOJO, J. V., *Suma de arrendamientos*, cit., p. 17 y FERNÁNDEZ DOMINGO, J. I., «Algunos aspectos», cit., p. 419. Pero «indefinido» no significa que no se pueda poner fin al contrato, sino que no está previsto desde el principio cuándo tendrá lugar ese fin.

abril 1993 [RJ 2888]). La STS 13 junio 2002 [RJ 4893] pecó de formalista al negar una prórroga convencional clara sólo porque el contrato decía «prórroga» omitiendo el adjetivo «forzosa».

Algo parecido puede decirse de la expresión «duración indefinida». Aparte de otros casos anteriores sólo aparentemente aplicables⁵⁰, el Supremo ha rechazado (correctamente) que sean prórrogas convencionales las cláusulas «duración indefinida» o «tiempo indefinido» en las SSTS 26 febrero 1992 [RJ 1536], 22 junio 2009 [RJ 3412], 18 diciembre 2009 [RJ 2010, 291], 7 julio 2010a [RJ 5709], 22 noviembre 2010 [RJ 2011, 568], 26 abril 2011 [RJ 3714], 20 marzo 2013 [RJ 3258]) y 29 febrero 2016 [RJ 45929]. Lo más correcto es entender que en esos casos el arrendamiento se prolonga anualmente mientras ninguna de las partes se oponga, es decir, que se trata de una cláusula de reconducción y no de prórroga.

Algunas sentencias niegan el carácter de prórroga convencional a las expresiones «un año prorrogable» o «duración indefinida», cláusulas que en el momento de la sentencia ya no se consideran indicativas de prórroga convencional, pero sí lo eran cuando se firmaron los contratos (SSTS 15 octubre 1996 [RJ 7113], 13 junio 2002 [RJ 4893], 29 diciembre 2009 [RJ 2010, 405], Pleno 8 junio 2015 [RJ 2741]). La solución me parece correcta. Según las reglas generales, podría pensarse que en estos casos debería haberse tenido en cuenta la posición de la jurisprudencia en el momento de contratar (artículos 1281 II, 1282 y 1283 CC), pero la decisión fue acertada, entre otras cosas, porque dado lo difícil que era aclararse entonces con cuáles eran exactamente las cláusulas admitidas por el Supremo, lo más probable es que al redactar el contrato las partes no tuvieran este dato en cuenta.

6. CLÁUSULAS IMPUESTAS, OSCURAS, AMBIGUAS O CONTRADICTORIAS

En todo lo que se está diciendo no debe perderse de vista que el arrendamiento es típicamente un contrato con duración determinada *ab initio*. La prórroga convencional es válida, pero es excepcio-

⁵⁰ Cuando para arrendamientos sometidos al TRLAU-1964 el Supremo rechazaba las prórrogas «por tiempo indefinido», lo que hacía en realidad era negar que esa cláusula fuera suficiente para mantener la vigencia del contrato frente a una resolución del arrendador instada por otros motivos, como el desarrollo de actividades peligrosas, obras inconclusas o el cierre del local durante seis meses (SSTS 16 noviembre 1957 [RJ 3406] y 19 enero 1965 [RJ 202]). La antigua STS 11 febrero 1908 [JC, p. 344] declaró la nulidad de una «duración perpetua» porque un arrendamiento perpetuo es más bien una enfiteusis (FUENTES LOJO, J. V., *Suma de arrendamientos*, cit., p. 18), pero entiendo que hoy una cláusula de este tipo debería admitirse, aunque con integración judicial de límite temporal.

nal. Para que sea admisible la cláusula tiene que ser clara o, si se prefiere, debe cumplir los requisitos de transparencia, claridad, concreción y sencillez (cfr. artículo 5.5 LCGC-1998). Igualmente, tiene que ser incorporada de un modo consciente y voluntario. Si la duración es un elemento fundamental del arrendamiento, y si el arrendamiento está típicamente sometido a un plazo determinado, la modificación de este elemento típico requiere una decisión consciente de las partes. No debe admitirse cuando es una cláusula de estilo incorporada por pura inercia, ni mucho menos cuando es incluida engañosamente por el redactor. No tiene sentido que el arrendador se vea vinculado al arrendamiento de un modo que puede llegar a ser tan oneroso para él simplemente porque no ha entendido lo que se estaba firmando o no era consciente de su incorporación. Por eso mismo, una cláusula de este tipo no puede incorporarse al contrato como una condición general de contratación. En este sentido (no en otros), podemos decir que la duración es un elemento esencial del arrendamiento que debe haber sido negociada individualmente.

Eventualmente, la combinación de prórroga convencional, oscuridad, contrato de adhesión y cláusula no negociada e impuesta podría llevar a aplicar la regla *contra proferentem* (artículos 1288 CC y 6.2 LCGC-1998), negar la incorporación de la prórroga al contrato (artículo 7 LCGC-1998) o, si es con consumidores, considerarla abusiva y nula (artículos 8 LCGC-1998 y 82.1 TRLGD-CU-2007). Pero en la práctica esto no suele ocurrir porque la cláusula se presenta en arrendamientos de local en que ambas partes son profesionales y cuyo texto suele ser redactado por el arrendador, siendo así que la cláusula favorece al arrendatario.

El arrendamiento cuestionado en la STS 18 marzo 2010 [RJ 2010, 2407] indicaba que «el tiempo por el que se contrata será de AÑOS». El texto del contrato se había basado en un borrador estandarizado que dejaba en blanco la duración para que fuera completada posteriormente por las partes, sin que al parecer nadie se diera cuenta de ello en el momento de la firma. Obviamente, una prórroga convencional no puede estar fundada en un error tan claro, y el Supremo, confirmando la instancia, afirmó que el arrendamiento se encontraba en tática reconducción y el arrendador podía oponerse a que se prolongara un año más.

Probablemente el análisis más detallado de una cláusula con problemas de este tipo sea el de la STS 23 octubre 2014 [RJ 5090] (ponente: Arroyo Fiestas). El texto literal del arrendamiento decía que «sus prórrogas se regirán conforme a lo establecido en la Ley de Arrendamientos Urbanos [de 1964]». Pero la inclusión de esta cláu-

sula se debió a que para redactar el contrato, celebrado tras la entrada en vigor del RDL-1985, el arrendador había utilizado negligentemente el mismo modelo empleado anteriormente para arrendar otros pisos de su propiedad situados en el mismo inmueble en contratos celebrados bajo la vigencia del TRLAU-1964. Cuando el arrendador instó el desahucio por extinción del arrendamiento, los inquilinos invocaron la existencia de prórroga contractual. El Supremo casó la instancia y estimó la demanda de desahucio considerando que no había prórroga convencional porque ésta tiene que ser «clara, terminante y sin ningún género de dudas», y la de los hechos no lo era. Para llegar a esta conclusión el Supremo fue descartando uno por uno los argumentos que habían llevado a la Audiencia a admitir la presencia de la prórroga. No era significativo que el contrato se remitiera al TRLAU-1964, pues eso «sólo significa que se ha utilizado, por comodidad, el mismo modelo impreso de contrato..., pero ello no evidencia voluntad por parte del arrendador en pactar la prórroga forzosa». Tampoco consideró significativo que el contrato no mencionara expresamente al RDL-1985, que la cláusula de actualización de la renta fuera bianual (aunque la renta fuera anual), que se previera la repercusión del incremento del coste de servicios, suministros e impuestos, o que el contrato se hubiera ido prorrogando anualmente hasta alcanzar una duración de 18 años, «pues de seguirse la interpretación contraria se estaría obligando a los arrendadores a darlos por resueltos tras un cierto período, para evitar que se computase como indicio de prórroga forzosa una duración prolongada». «En suma, los indicios en los que se sustenta la Audiencia no son unívocos sino que admiten un interpretación en contra, por lo que no estaríamos ante un supuesto de prórroga forzosa pactada de forma clara y terminante».

La decisión de fondo puede considerarse justa, pero no porque la cláusula necesitara ser interpretada o no estuviera clara, sino porque existía una importante discordancia entre voluntad y declaración por ambas partes, unido al hecho de que el arrendamiento era de vivienda. Pero si el arrendamiento hubiera sido de local o si en el momento de la firma el arrendatario hubiera sido consciente de la presencia de la cláusula en el contrato, la prórroga habría tenido que ser mantenida, porque el error lo habría sufrido únicamente el redactor del contrato (artículo 1288 CC) y habría sido inexcusable por imputable sólo a su propia negligencia (artículo 1266 CC).

En los contratos analizados se ven muchas cláusulas contradictorias entre sí, unas indicativas de voluntad de incluir prórroga convencional y otras en contra. Si el tribunal reconoce que la cláusula admite diversas interpretaciones, no debe aplicarla, porque ante la

oscuridad o duda debe optarse por la temporalidad (SSTS 29 diciembre 2009 [RJ 2010, 405] y 7 julio 2010b [RJ 5706]). Esto coincide con la interpretación teleológica del contrato (artículo 1285 CC). Si una de las cláusulas contradictorias se ha negociado individualmente y la otra consta en condición general de contratación, se debe dar prioridad a la primera (STS 9 enero 2012 [RJ 2013, 1636]).

La STS 14 junio 1994 [RJ 4817] se encontró ante un arrendamiento con una cláusula indicadora de prórroga («sin perjuicio de la prórroga obligatoria de la LAU») y otra de lo contrario (prórroga del contrato «si ninguna de las partes comunica a la otra su intención de resolver»). El TS consideró que la cláusula contraria a la prórroga era ambigua, había sido introducida en la redacción por el arrendador y debía interpretarse *contra proferentem* (1288 CC), por lo que admitió como buena la prórroga forzosa (confirmando la instancia que desestimaba la demanda de resolución). Es una decisión equivocada, porque si el arrendador puede impedir el ejercicio de la prórroga, este dato es de por sí suficiente para descartar totalmente que la cláusula sea una auténtica prórroga.

La cláusula de la STS 16 junio 1993 [RJ 4840] tenía la duración de «un año tácitamente prorrogado por periodos de tres meses», «sin perjuicio de las disposiciones sobre prórroga obligatoria establecidas en la vigente LAU». En este caso el Supremo entendió correctamente que no había prórroga convencional, sino reconducción.

Los tres contratos idénticos que dieron lugar a las SSTS 29 diciembre 2009 [RJ 2010, 291], 10 marzo 2010c [RJ 2334] y 7 julio 2010b [RJ 5706] regulaban sendos arrendamientos por tres años, al final de los cuales «se procederá a expedir uno nuevo, cada tres años, en las mismas condiciones que el presente, con prórroga forzosa y sin incrementos adicionales». Parece contradictorio decir que «se procederá a expedir» un nuevo contrato y que éste tiene «prórroga forzosa». En la segunda de las sentencias el Supremo decidió que había prórroga convencional. En las otras dos, por el contrario, decidió lo contrario, con base en que la oscuridad debe interpretarse en contra de la prórroga.

El contrato analizado en la STS 9 enero 2012 [RJ 2013, 1636] establecía la duración «sin perjuicio del beneficio de prórroga forzosa que otorga la ley especial» y decía que el arrendador «se compromete a renovar este contrato». El Supremo rechazó que hubiera prórroga convencional por entender que la cláusula exigía nuevo acuerdo y que, mientras la segunda era una «cláusula especial» acordada a instancias del arrendador, la primera formaba parte de

un contrato tipo impreso (en interpretación coincidente con la que habría resultado de aplicar el artículo 6.1 LCGC-1998).

La STS 13 junio 2002 [RJ 4893] se basó en que la cláusula era oscura para negar la existencia de prórroga, aunque ésta parece bastante clara (podía desistir el arrendatario y sólo él).

En el conjunto de sentencias analizadas no se ven muchos ejemplos de incorporaciones no voluntarias de la cláusula (en contra de la afirmación doctrinal que se generalizó en los momentos posteriores a la aprobación del RDL-1985). Lo cual es lógico, si tenemos en cuenta que habitualmente el contrato lo redacta el arrendador. Es verdad que en el arrendamiento de local el arrendatario tiene más poder negociador que en el de vivienda, pero no hasta el punto de imponer totalmente sus condiciones al arrendador. A fin de cuentas, el arrendador es siempre titular de una especie de monopolio sobre los derechos que recaen sobre su inmueble. Esto no significa que en esta materia no existan fraudes, engaños y triquiñuelas contractuales, sino que éstas se realizan por otras vías (como la novación sustitutiva para que al nuevo arrendamiento le sea aplicable la nueva ley sin prórroga legal, *vid.* apartado VI-7). Pero eso es otra cuestión no necesariamente unida a la prórroga convencional.

7. CLARA, INEQUÍVOCA Y COHERENTE

Todo lo anterior puede resumirse diciendo que la cláusula de prórroga convencional debe ser clara, inequívoca y coherente.

«Clara e inequívoca» hacen referencia a que se entienda su sentido y conste la voluntad libre de las partes de incorporarla al contrato. La STS 16 junio 1993 [RJ 4840] fue la primera en afirmar que la voluntad de las partes de acordar una prórroga convencional debe manifestarse «con la debida claridad», y desde entonces han sido innumerables las que han vuelto a exigir que la cláusula sea «clara, terminante y sin ningún género de dudas» (STS 23 octubre 2014 [RJ 5090]). En este sentido, es cierto que la prórroga convencional no se presume, que es de aplicación restrictiva o, si se prefiere, que el arrendamiento se presume temporal (STS 29 diciembre 2009 [RJ 2010, 405])⁵¹.

⁵¹ «Clara» como opuesta a de modo confuso o ambiguo. «La prórroga forzosa es de aplicación restrictiva y únicamente en aquellos casos en que las partes lo convengan de modo claro y terminante» (SAP La Coruña secc. 5.ª 18 junio 2009 [JUR 309943]). Lo normal es que también sea explícita, aunque también es posible imaginar un pacto que sea inequívoco no expreso, como el de la STS Pleno 8 junio 2015 [RJ 2741]. Pero la expresión «explícito, o implícito, pero no tácito» (STS 13 junio 2002 [RJ 4893]), muy utilizada habitualmente por la Jurisprudencia en este contexto, no tiene un significado claro. BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO recuerda la crítica de DE CASTRO al par tácito/implícito y su sugerencia

«Coherente» hace referencia a la importancia de la interpretación sistemática del contrato (artículo 1285 CC) respecto a la cuestión principal: si se atribuye al arrendatario la facultad de imponer unilateralmente la prolongación del contrato o no. Si este punto está claro, la cláusula de prórroga convencional existe; si no lo está, no existe.

Valgan como ejemplo dos cláusulas que podemos considerar claras, inequívocas y coherentes:

a) «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 prórrogas, obligatorias para la arrendadora y facultativas para los arrendatarios, se sujetarán a lo dispuesto en el artículo 57 de la vigente LAU-1964» (STS Pleno 8 junio 2015 [RJ 2741]).

b) «Un año, prorrogable, potestativamente para la entidad arrendataria y obligatoriamente para la arrendadora, por períodos 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 LAU-1994» (STS Pleno 9 septiembre 2009 [RJ 4585]).

Ambas son inequívocas, claras, coherentes en lo esencial e indican suficientemente un somero procedimiento y plazos para resolver. La primera remite los detalles al TRLAU-1964 aunque ya no esté en vigor. La segunda es autorreferencial.

de abandonar la distinción, y propone que, simplemente, la existencia de pacto de prórroga convencional sea clara y terminante, «Comentario a la STS 15.6.2011», cit., p. 505. Pero la frase ha hecho cierta fortuna y sobre ella han construido sus propias doctrinas otras sentencias posteriores. Así, para la STS 29 diciembre 2009 [RJ 2010, 405] «el referido acuerdo, en general, debe existir en el contrato explícitamente, aunque cabe deducir la existencia de sometimiento del arrendador a la prórroga de modo implícito, que no tácito, de los propios términos del contrato, pero, aún en estos casos, es decir, sin que exista una cláusula específica, la deducción de duración indefinida debe ser clara y terminante. En definitiva, si la cuestión relativa al sometimiento o no al régimen de prórroga forzosa es dudosa, debe entenderse que no existe el acuerdo que permita la aplicación del mismo». No estoy seguro de que este razonamiento ayude mucho al intérprete.

VI. EL LÍMITE TEMPORAL IMPUESTO A LA PRÓRROGA

1. CUESTIONES SOBRE EL LÍMITE

Hasta aquí hemos visto que el arrendamiento puede tener prórroga convencional, pero debe tener un límite, y si carece de él el juez puede y debe imponer uno. Pero en torno a este límite fijado judicialmente surgen muchas otras cuestiones, como quién y cuándo puede solicitar su imposición, cuál es su naturaleza, qué elementos debe emplear el juez para fijarlo o cuál debe ser su duración concreta. Todas ellas están íntimamente relacionadas. Los jueces, y en concreto el Supremo, las abordan sólo en la medida en que lo necesitan para decidir el problema concreto que se les plantea. Por eso he preferido referirme primero a los límites concretos y sólo después a su naturaleza jurídica.

Debemos diferenciar según varios parámetros: a) a qué ley esté sometido el contrato (RDL-1985 o LAU-1994), b) el objeto del arrendamiento (vivienda o local), y en este último caso c) si el arrendatario es persona física o persona jurídica. La mayoría de las posibles combinaciones cuentan ya con al menos una sentencia del Supremo que aporta una solución que podemos considerar aceptable.

2. LÍMITE PARA ARRENDAMIENTOS SOMETIDOS AL RDL-1985

La STS 17 noviembre 2011 [RJ 2012, 1506] (ponencia de Xiol Ríos) confirmó la sentencia de instancia según la cual el contrato tenía prórroga convencional pero se había extinguido por aplicación de la DT 3.^a LAU-1994. Con palabras del Supremo:

«El análisis conjunto y sistemático de la DT 1.^ª2 y de la DT 3.^a LAU-1994, permiten declarar que el régimen fijado por esta última resulta igualmente aplicable a los contratos celebrados tras la entrada en vigor del RDL-1985, cuando las partes hubieran establecido la prórroga forzosa, 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, so pena de eliminar la esencia del arrendamiento. Para los arrendamientos de locales de negocio respecto a los que sí se estableció de modo voluntario un sistema de prórroga forzosa, les resulta aplicable el TRLAU-1964, y consecuentemente en materia de finalización de la situación de prórroga, la DT 3.^a LAU-1994.»

La solución parece razonable, eficiente y fiel a los objetivos de la LAU-1994. Reconoce la necesidad de imponer un límite temporal a los arrendamientos sometidos al RDL-1985 y lo obtiene de la misma LAU-1994.

Después de unos años de titubeos, la decisión de la STS 17 noviembre 2011 [RJ 2012, 1506] fue corroborada por la STS Pleno 12 marzo 2015 [JUR 136676]. Casando la instancia, el Supremo fijó como doctrina jurisprudencial que «los contratos de arrendamiento de local de negocio celebrados antes de la entrada en vigor de la LAU-1994 pero celebrados a partir del 9 de mayo de 1985 y sujetos a prórroga forzosa se rigen, en cuanto a su duración, por la DT 3.ª de dicha ley».

La sentencia tuvo un voto particular firmado por dos magistrados (Salas Carceller y O'Callaghan Muñoz) partidarios de mantener la otra línea que aplicaba la DT 1.ª LAU-1994 (validez de la prórroga indefinida) ante la ausencia de duda interpretativa ni «laguna legal que haya de ser cubierta mediante la integración». Desde un punto de vista de pura argumentación formal, probablemente los disidentes tenían razón y la posición mayoritaria era contra legem, porque la DT 3.ª está prevista únicamente para los contratos vigentes en el momento de la entrada en vigor del RDL-1985, es decir, los celebrados bajo la TRLAU-1964, y los arrendamientos con prórroga convencional celebrados bajo el RDL-1985 están incluidos claramente en el supuesto de la DT 1.ª LAU-1994. Éste es el razonamiento aplicado por las SSTS 31 octubre 2008 [RJ 5809], 12 noviembre 2012 [RJ 10428] y 16 octubre 2013 [RJ 6967].

Creo que la contradicción entre el argumento más respetuoso con el tenor literal de la ley (en favor de la no analogía y la aplicación de la DT 1.ª) y el más razonable y eficiente (en favor de la analogía y las DT 2.ª y 3.ª) tenía una salida que podemos llamar «contractualista», sobre la que volveremos más adelante. Pero lo que interesa ahora es que en la STS Pleno 12 marzo 2015 [JUR 136676] prevaleció la decisión en favor de la analogía y la imposición del límite. Y las dudas de futuro que podía generar la disidencia expresada en el voto particular fueron solventadas posteriormente por la STS 8 junio 2015 [RJ 2741], en la que el Pleno volvió a pronunciarse en favor de la aplicación de la DT 3.ª, esta vez sin votos particulares y con ponencia de uno de los magistrados que habían disentido en la anterior (O'Callaghan Muñoz).

Por tanto, después de las SSTS 17 noviembre 2011 [RJ 2012, 1506] y Pleno 12 marzo 2015 [JUR 136676] ya no cabe dudar que los arrendamientos con prórroga convencional celebrados bajo el RDL-1985 deben ser integrados según los límites temporales que

resultan de las reglas establecidas en las DT 2.^a y 3.^a (a pesar de la DT 1.^a).

Los límites concretos que deben aplicarse dependen del tipo de arrendamiento del que se trate, que, simplificando mucho, son los siguientes⁵²:

a) La DT 2.^a-B LAU-1994, aplicable a los **arrendamientos de vivienda** celebrados bajo el RDL-1985, reduce (pero también conserva) las subrogaciones a favor del cónyuge, conviviente, hijos o ascendientes del arrendatario fallecido reguladas por el artículo 58 TRLAU-1964. Por el momento, ninguna sentencia del Supremo ha aplicado este límite a una prórroga convencional (cosa comprensible si recordamos que la cláusula suele encontrarse sobre todo en arrendamientos de local).

b) La DT 3.^a LAU-1994 es aplicable a los **arrendamientos distintos de vivienda** (generalmente, de local). Aquí hay que distinguir a su vez según el arrendatario sea persona física o jurídica.

b-1) Cuando el **arrendatario es persona física**, deben aplicarse los límites de la DT 3.^a3 LAU-1994 (STS Pleno 12 marzo 2015 [JUR 136676]). Esto significa que el arrendamiento durará hasta la jubilación (o fallecimiento anterior) del arrendatario (o de su cónyuge o hijo que se haya subrogado en el contrato, porque esta subrogación está prevista y permitida por la DT 3.^a3), y si son varios coarrendatarios hasta la jubilación o fallecimiento del último de ellos.

b-2) Cuando el **arrendatario es persona jurídica**, los límites aplicables son los previstos en la DT 3.^a4 LAU-1994 (STS 17 noviembre 2011 [RJ 2012, 1506]). También simplificando mucho, esto significa que los contratos estarán vigentes hasta 20 años después de la entrada en vigor de la LAU-1994, es decir, hasta el 1 enero 2015.

3. LÍMITE PARA ARRENDAMIENTOS SOMETIDOS A LAU-1994 CON ARRENDATARIO PERSONA JURÍDICA

La STS Pleno 9 septiembre 2009 [RJ 4585] se enfrentaba a un arrendamiento sujeto a la LAU-1994 cuyo arrendatario era una persona jurídica. El Supremo afirmó que

«parte de la doctrina se ha inclinado por acudir a la analogía del arrendamiento con la figura del usufructo y, en consecuencia, entender que cuando -como aquí sucede- el arrendatario es persona jurídica la duración máxima que cabe imponer al arrendador, sin

⁵² Recuérdese que el texto de las reglas sobre extinción de los arrendamientos contenidas en las DT 2.^a y 3.^a se reproduce íntegramente en las notas 2 y 3 de este trabajo.

perjuicio de que la voluntad de las partes pueda llevar los efectos del contrato más allá del indicado tiempo, es la de treinta años que la ley establece como límite temporal para el usufructo en el artículo 515 del Código Civil.»

Esta fue la solución adoptada en aquel caso, y también es la que han seguido después las SSTs 14 julio 2010 [RJ 3907] y 14 noviembre 2012 [RJ 10434], todas ellas sobre arrendamientos sometidos a LAU-1994 con arrendatario persona jurídica.

La solución había sido propuesta por parte de la doctrina⁵³. Cerdeira Bravo de Mansilla ha apuntado que falta la identidad de razón entre usufructo (un derecho real gratuito y personalísimo) y arrendamiento (un contrato oneroso) y que la regla del 515 CC es excepcional también para el usufructo (artículo 513.1 CC)⁵⁴. A mi entender, la crítica es correcta en cuanto pone de manifiesto que el juez no puede integrar una norma si no hay laguna⁵⁵, pero puede superarse si se piensa que la laguna integrada en ese caso no es la de la ley, sino la del contrato. Admitido esto, sí hay identidad de razón entre la laguna que se quiere colmar y la resuelta por el artículo 515 CC (imponer un tope temporal a una relación jurídica de larga duración que cuando tiene por titular a una persona jurídica resulta potencialmente indefinida).

Para Álvarez Olalla, treinta años es un plazo excesivo, por lo que propone considerar que el arrendamiento es indefinido hasta la denuncia por el arrendador (lo cual sería convertir la prórroga forzosa en una reconducción) o aplicar el artículo 1128 CC (que es lo que hacen los jueces al aplicar el artículo 515 CC)⁵⁶. Es cierto que este plazo de 30 años es sensiblemente superior a los previstos en la DT 3.ª LAU-1994 aplicados por la STS 17 noviembre 2011 [RJ 2012, 1506] a los arrendamientos de local por persona jurídica celebrados bajo el RDL-1985. Son dos supuestos bastante distintos. La primera es una integración judicial de una laguna contractual. La segunda es un límite previsto por el legislador para un determinado tipo de contratos por motivos de Derecho transitorio. A mi entender, el límite de 30 años empleado por el Supremo en 2009 como límite de los arrendamientos sometidos a LAU-1994 que contienen una prórroga convencional ilimitada cuando el arrendatario es una persona jurídica puede considerarse adecuado.

⁵³ ALBALADEJO, M., *Derecho civil*, II, 1997, p. 168; GÓMEZ DE LA ESCALERA, C. R., *La duración de los arrendamientos urbanos*, Madrid, 2005, p. 19; DEL CARPIO FIESTAS, V., «Prórroga forzosa convencional», cit., pp. 336-348.

⁵⁴ «Comentario a la STS 14 julio 2010», cit., p. 302.

⁵⁵ En contra, LLÀCER MATAÇÀS, M. R., «Comentario a la STS Pleno 9 septiembre 2009», cit., pp. 1090-1091.

⁵⁶ ÁLVAREZ OLALLA, P., «Comentario a la STS 14 julio 2010», cit., pp. 637.

4. LÍMITE PARA ARRENDAMIENTOS SOMETIDOS A LAU-1994 CON ARRENDATARIO PERSONA FÍSICA

El supuesto de una prórroga convencional nacida bajo la LAU-1994 con arrendatario persona física no ha llegado hasta el Supremo hasta la STS Pleno 8 junio 2015 [RJ 2741], un caso de arrendamiento de local. La sentencia confirmó la instancia que afirmaba la validez de la prórroga e imponía como límite

el previsto en «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.ª3 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» (STS Pleno 8 junio 2015 [RJ 2741], citando literalmente la sentencia de instancia, SAP Madrid Sección 13.ª 17 enero 2013 [JUR 2013, 109959]).

La regla de la DT 3.ª3 LAU-1994 a la que se remiten Audiencia y Supremo en este caso parece adecuada: el arrendamiento se prolongará hasta la jubilación (o el fallecimiento anterior) de la última de las arrendatarias (esto último, derivado de la relación misma de cotitularidad, cfr. artículos 513.1 y 521 CC)⁵⁷. No creo que esta operación realizada por los tribunales haya sido propiamente una analogía legis del artículo 4.1 CC (no había ninguna laguna legal), sino más bien una integración contractual empleando para ello el módulo de comparación que considera adecuado (en este caso el previsto en la DT 3.ª3 LAU-1994)⁵⁸.

⁵⁷ Aunque en este caso no se había producido ningún traspaso, si hubiera habido uno la DT 3.ª3 no habría sido de utilidad, pues permite el traspaso y otorga 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 la aprobación de la ley). Este módulo pudo tener sentido en una aplicación directa de la DT como Derecho transitorio dirigido a extinguir a futuro una bolsa de contratos vigentes, pero ninguno como regulación arrendaticia ordinaria. Evidentemente, en una eventual aplicación a supuestos situados más allá de su supuesto de hecho esta regla no debe utilizarse.

⁵⁸ Precisamente por eso el tribunal ha podido elegir los elementos de la norma que le han parecido adecuados al caso y rechazar el resto. En general, las DT LAU-1994 no son especialmente adecuadas para ser aplicadas analógicamente, dado que son temporales, emplean criterios muy circunstanciales y tienen una redacción especialmente retorcida y contradictoria. Para poder aplicar de un modo sensato la DT 3.ª3 a este caso, la Audiencia ha tenido que «cortarla a su medida», prescindiendo de las subrogaciones legales previstas por la norma en favor del cónyuge o de un descendiente y extendiendo la duración hasta la última de las titulares en fallecer o jubilarse.

5. LÍMITE PARA EL RESTO DE ARRENDAMIENTOS CON PRÓRROGA CONVENCIONAL

A lo largo de este trabajo nos hemos referido principalmente a aquellos arrendamientos en los que la práctica indica que es más frecuente la prórroga convencional: los de local de negocio celebrados bajo el RDL-1985 (de los que hemos visto cerca de cuarenta y tres) y, en menor medida, los arrendamientos sujetos a la LAU-1994 (de los que hemos mencionado cinco casos, todos ellos de local)⁵⁹. Pero entre las sentencias del grupo que estamos analizando hay también arrendamientos con prórroga convencional de otros tipos: catorce arrendamientos de industria sometidos al Código civil⁶⁰ y ocho arrendamientos de vivienda (todos con arrendatario persona física y en contratos sujetos al RDL-1985)⁶¹. Hasta la fecha, el Supremo todavía no se ha pronunciado sobre un arrendamiento con prórroga convencional sometido a la LAU-1994 que recaiga sobre una vivienda⁶² o al que le sea aplicable la reforma de la LAU-1994 llevada a cabo por Ley 4/2013 aplicable a los arrendamientos celebrados desde el 7 junio 2013 (en adelante, LAU-2013), ya sea de local o de vivienda.

Sobre estos tipos de arrendamiento contamos con menos jurisprudencia (en algunos casos ninguna), pero podemos apuntar algunas sugerencias.

Hoy ya no cabe dudar que en cualquiera de ellos las partes pueden incluir válidamente una prórroga convencional y que si ésta carece de límite el juez puede y debe fijarlo. Las sentencias anteriores que han dudado o negado una u otra cosa (la validez de la prórroga, la necesidad del límite o la posibilidad de integrarlo judicialmente) deben considerarse superadas por la doctrina conjunta

⁵⁹ STS Pleno 9 septiembre 2009 [RJ 4585], 14 julio 2010 [RJ 3907], 6 septiembre 2011 [RJ 6293], 14 noviembre 2012 [RJ 10434] y Pleno 8 junio 2015 [RJ 2741].

⁶⁰ SSTS 16 noviembre 1957 [RJ 3406], 30 junio 1969 [RJ 3681], 7 junio 1979a [RJ 2344], 7 junio 1979b [RJ 2345], 9 julio 1979 [RJ 2935], 15 octubre 1984 [RJ 4862], 9 diciembre 1985 [RJ 6427], 7 mayo 1986 [RJ 2344], 17 septiembre 1987 [RJ 6051], 26 febrero 1992 [RJ 1536], 17 abril 1993 [RJ 2888], 10 junio 1993 [RJ 5404], 27 octubre 1995 [RJ 7522], 19 julio 2001 [RJ 5559]. Durante años formaron una línea jurisprudencial paralela que rechazaba la validez de la prórroga convencional como opuesta a la necesidad de «tiempo determinado» (art. 1543 CC), negaba que el juez pudiera integrar el plazo contractual y estimaba la demanda de extinción contractual.

⁶¹ SSTS 12 marzo 2009 [RJ 1645], 11 noviembre 2010 [RJ 8043], 22 noviembre 2010 [RJ 2011, 568], 8 abril 2011 [RJ 3157], 30 mayo 2011 [RJ 3993], 11 julio 2011 [JUR 223097], 9 enero 2012 [RJ 2013, 1636] y 23 octubre 2014 [RJ 5090].

⁶² La regulación de la LAU-1994 no genera incentivos para firmar contratos de duración superior a los cinco años mínimos previstos en la ley (en su versión inicial) (CARRASCO PERERA, Á., CORDERO LOBATO, E., GONZÁLEZ CARRASCO, M. C., *Derecho de la construcción*, cit., p. 710), pero esto es predicable principalmente del arrendamiento de vivienda, no del de local, que es en el que tiene más sentido la prórroga convencional.

de las SSTs 17 noviembre 2011 [RJ 2012, 1506], Pleno 12 marzo 2015 [JUR 136676] y Pleno 8 junio 2015 [RJ 2741]⁶³.

a) Como punto de partida, podemos afirmar que los **arrendamientos sometidos a la LAU-1994** deberían poder contener una prórroga convencional con más facilidad que los celebrados bajo las leyes anteriores, pues la LAU-1994 aspira reconocidamente a dar un mayor margen de actuación a la autonomía de la voluntad y prevé expresamente la posibilidad de contratos de duración superior a cinco años pactada ex ante (cfr. artículos 9.1, 9.2, 11 I, 14, 13.3, 16.4 LAU-1994, todos ellos para vivienda habitual, y artículos 3.2 y 4.3 LAU-1994 para el resto)⁶⁴.

b) En cuanto al límite temporal que debe imponerse al **arrendamiento de vivienda** con prórroga convencional sometido a LAU-1994, lo más adecuado es atribuirle carácter vitalicio⁶⁵. Es una solución coherente con un contrato para el que las partes previeron una larga duración, con las reglas que se derivarían del usufructo (naturalmente vitalicio) y con los criterios aplicados por la jurisprudencia a los arrendamientos de local⁶⁶.

El articulado de la LAU-1994 (dejando aparte ahora su régimen transitorio) prevé tres supuestos de subrogación legal para el arrendamiento de un inmueble que constituye la vivienda familiar en el que la cualidad de arrendatario recae sobre uno solo de los miembros del matrimonio o la pareja. Después de la reforma de 2013, esos supuestos quedan así: a) subrogación en favor del cónyuge o

⁶³ Negaban la posibilidad de prórroga convencional todas las sentencias sobre arrendamiento de industria sometido al CC menos una (*vid.* nota 56). Varias sentencias sobre arrendamientos de vivienda posteriores a la STS Pleno 9 septiembre 2009 [RJ 4585] admitieron prórrogas convencionales que carecían de límite sin añadirle uno (SSTS 8 abril 2011 [RJ 3157], 30 mayo 2011 [RJ 3993], 11 julio 2011 [JUR 223097]), pero era el periodo en que el Supremo siguió sin imponer el límite a los contratos sometidos a RDL-1985 aun después de su sentencia del Pleno de 2009.

⁶⁴ CARRASCO PERERA, Á., CORDERO LOBATO, E., GONZÁLEZ CARRASCO, M. C., *Derecho de la construcción*, cit., p. 711; en contra, REBOLLEDO VARELA, Á., «Cuestiones prácticas actuales de arrendamientos urbanos: últimas tendencias jurisprudenciales», *Revista Aranzadi Doctrinal Civil-Mercantil*, 22, 2010.

⁶⁵ Proponen carácter vitalicio y que además el arrendatario pueda resolver por causa justa conforme al art. 1707 CC CARRASCO PERERA, Á., CORDERO LOBATO, E., GONZÁLEZ CARRASCO, M. C., *Derecho de la construcción*, cit., p. 711-712. No estoy seguro de que la posibilidad de resolver sea necesaria en este caso. La prórroga convencional ya proporciona suficiente ventaja al arrendatario, y si el contrato deja de convenirle le basta con esperar a que termine el plazo en vigor (o indemnizar por lo que queda de él) sin ejercer su derecho a prorrogarlo.

⁶⁶ La STS Pleno 9 septiembre 2009 [RJ 4585] aplicó analógicamente al arrendamiento sometido a LAU-1994 la limitación de 30 años al usufructo en favor de persona jurídica (art. 515 CC); el equivalente para el usufructo de persona física sería la vida del arrendatario (art. 513.1 CC), o el último de ellos en morir si son varios (art. 521 CC); y la STS Pleno 8 junio 2015 [RJ 2741] ha aplicado como límite la jubilación (o fallecimiento anterior) del arrendatario persona física para el alquiler de local (cfr. DT 3.º3 LAU-1994), cuyo equivalente para alquiler de vivienda debería ser el fallecimiento del arrendatario (cfr. DT 2.º4 LAU-1994).

pareja del arrendatario cuando éste manifieste su intención de no renovar el contrato o abandone la vivienda (artículo 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 artículos 90 y 96 CC (artículo 15 LAU-1994); y c) subrogación en favor del cónyuge, pareja u otros familiares en caso de fallecimiento del arrendatario⁶⁷ (artículo 16 LAU-1994).

Los tres supuestos son aplicables a un arrendamiento de vivienda sometido a LAU-2013 que contiene una prórroga convencional⁶⁸, pero sólo en los dos primeros el contrato subrogado tendrá la duración prevista (teniendo por referencia ahora al nuevo titular). En el tercer caso, la subrogación sólo será exigible si el supuesto de hecho tiene lugar durante el plazo de prórroga forzosa *legal*, y el arrendamiento subrogado durará únicamente el tiempo que quede por transcurrir hasta que se complete la prórroga *legal* (de tres años desde 2013; de cinco para los anteriores)⁶⁹.

c) La **reforma de la LAU-1994 aprobada por Ley 4/2013**, de 4 de junio, aplicable a todos los arrendamientos nacidos después de su entrada en vigor el 6 de junio 2013 (cfr. DF 4.ª LAU-2013), ha introducido algunos cambios importantes en el régimen de los arrendamientos, algunos de los cuales podrían afectar a la prórroga convencional.

⁶⁷ 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, ascendientes, hermanos o parientes dentro del tercer grado con minusvalía (en los últimos casos, que hubieran convivido con él en los dos años anteriores).

⁶⁸ La STS Pleno 8 junio 2015 [RJ 2741] aplicó el límite previsto en la DT 3.ª LAU-1994 a un local comercial con arrendatario persona física sometido a la LAU-1994 «sin que hallemos razón para que la analogía abarque las eventuales subrogaciones que la ley contempla», pero eso no contradice lo que sugiero. Las subrogaciones excluidas por la sentencia eran las impuestas por la ley con carácter de derecho transitorio, que a su vez eran una «versión rebajada» de las subrogaciones poco menos que eternas previstas en el TRLAU-1964. Las subrogaciones previstas en el articulado de la LAU-1994 a las que nos estamos refiriendo ahora no tienen nada que ver con esto.

⁶⁹ Esto se debe a que la ratio de la subrogación legal por fallecimiento implantada en la LAU-1994 no es imponer un alargamiento de la duración del contrato más allá de la pactada por las partes, como ocurría con las tradicionales prórrogas forzosas legales, sino únicamente permitir el cambio en la posición del titular del arrendamiento por el periodo que falte hasta completar el mínimo legal (de tres años desde 2013; de cinco para los anteriores). El texto original del art. 16.4 LAU-1994 decía que «en arrendamientos cuya duración inicial sea superior a cinco años, las partes podrán pactar que no hay derecho de subrogación en caso de fallecimiento del arrendatario, cuando éste tenga lugar transcurridos los cinco primeros años de duración del arrendamiento, o que el arrendamiento se extinga a los cinco años cuando el fallecimiento se hubiera producido con anterioridad» (tres años desde 2013). Si las partes pueden excluir la subrogación, eso significa que, si no dicen nada, las personas indicadas por la ley tienen derecho a exigirla. Sin embargo, esto está pensado para un arrendamiento que ya tiene una duración suficientemente determinada. Pero el contrato con prórroga convencional se caracteriza precisamente porque carece de esa determinación.

La nueva versión parece más favorable que la anterior a la autonomía de la voluntad⁷⁰. Pero si nos centramos únicamente en el tipo de arrendamiento en el que tiene más sentido y es más frecuente la prórroga convencional, el de local comercial, la reforma de 2013 no ha tocado nada. La falta de protección del arrendatario no inscrito frente al tercer adquirente inscrito se aplica sólo al arrendamiento de vivienda habitual (artículos 7.2, 10, 13 y 14 LAU-2013). En este punto los arrendamientos de local siguen como antes: «el adquirente de la finca arrendada quedará subrogado en los derechos y obligaciones del arrendador, salvo que concurran en el adquirente los requisitos del artículo 34 LH» (artículo 29 LAU-2013). Algo mucho más sensato, por cierto, que lo previsto por el legislador de 2013 para los de vivienda habitual.

d) Por lo que se refiere a los **arrendamientos de industria**, la jurisprudencia sobre ellos todavía los considera contratos indefinidos sujetos a desistimiento unilateral por cualquiera de las partes (la última sentencia es la STS 19 julio 2001[RJ 2001, 5559]). Esta decisión es la más adecuada si se considera que el arrendamiento de industria se encuentra más cercano al contrato de servicios que al arrendamiento de inmuebles. Pero si se piensa lo contrario, habría que cambiar de criterio. Ahora que está clara y consolidada la posibilidad de prórroga convencional (limitada) en los arrendamientos urbanos, se podría aplicar el mismo razonamiento a los de industria. En tal caso, los límites pertinentes serían los que hemos visto para arrendamientos de local no sujetos al RDL-1985, es decir, hasta la jubilación del arrendatario (o fallecimiento anterior) cuando el arrendatario es persona física (STS Pleno 12 marzo 2015 [JUR 136676]) o treinta años cuando es persona jurídica (STS Pleno 9 septiembre 2009 [RJ 4585]).

6. LA NATURALEZA DEL LÍMITE FIJADO JUDICIALMENTE

A juzgar por lo dicho hasta ahora, la jurisprudencia tiene claro que el juez puede imponer un límite a la prórroga, pero no tanto por qué puede hacerlo.

Con frecuencia se ha explicado la fijación de límite a la prórroga como una aplicación analógica de la ley. Así lo hicieron expresamente las SSTS Pleno 9 septiembre 2009 [RJ 4585], 17 noviem-

⁷⁰ En teoría la reducción del plazo de prórroga forzosa en los arrendamientos de vivienda habitual y el hecho de que la venta del inmueble a un tercero permita a éste poner fin al arrendamiento salvo que el arrendamiento haya sido inscrito (art. 7.2 LAU-2013) podrían suponer un incentivo para que las partes incorporaran al contrato una duración superior a la legal, lo que incluye la posibilidad de prórroga convencional.

bre 2011 [RJ 2012, 1506], Pleno 12 marzo 2015 [JUR 136676] y Pleno 8 junio 2015 [RJ 2741]. El problema para aceptar ese razonamiento en las tres últimas es que en aquellos casos no había ninguna laguna legal, porque los arrendamientos celebrados bajo el RDL-1985 contaban con una norma aplicable muy clara (la DT 1.^a LAU-1994), y sin laguna legal no hay necesidad de analogía (cfr. artículo 4.1 CC). Este argumento, sencillo pero formalmente inatacable, es probablemente la principal causa por la que el Supremo ha tardado tanto tiempo en consolidar una solución que la mayoría podría considerar razonable.

Esta contradicción entre el argumento más eficiente (en favor de la aplicación de las DT 2.^a y 3.^a) y el argumento más respetuoso con el tenor literal de la ley (en favor de la prórroga indefinida) tenía salida a través del razonamiento que podemos llamar «contractualista», apuntado primero por la Audiencia y dado por bueno luego por la STS 17 noviembre 2011 [RJ 2012, 1506]:

precisamente porque la voluntad de los litigantes fue equiparar el arrendamiento litigioso a aquellos concertados con anterioridad al 9 de mayo de 1985 tendremos que examinar si estos últimos gozan hoy en día del derecho de prórroga forzosa y en qué términos, lo que nos llevará a recordar la regulación arbitrada a este respecto en la DT 3.^a LAU-1994.

Es decir, al remitir su contrato al TRLAU-1964, las partes habían remitido la duración de su contrato a la que la ley pudiera imponer a los contratos sometidos al TRLAU-1964, lo que incluye implícitamente aceptar la limitación a la duración impuesta por las DT 2.^a y 3.^a LAU-1994. No hacía falta acudir a la analogía legis para aplicar las DT 2.^a y 3.^a Bastaba con tomarse en serio la remisión contractual realizada por los mismos contratantes.

Una vez admitido, con un argumento u otro, que a los arrendamientos con prórroga convencional celebrados bajo el RDL-1985 les son aplicables las DT 2.^a y 3.^a LAU-1994, la cuestión se clarifica. El Derecho transitorio se rige por criterios de política legislativa, y en este caso la finalidad perseguida por el legislador era acabar en un periodo determinado con los arrendamientos en cuestión. El límite fijado por aplicación de las DT tiene carácter imperativo, reduce el ámbito de la autonomía de la voluntad y estrecha también el margen que tiene el juez mismo para poner fin al contrato.

La sentencia del Pleno de 2009 no planteaba este problema porque se refería a un contrato sujeto a la LAU-1994, que no prevé nada sobre la prórroga convencional, ni, por tanto, sobre sus límites. Esto da más razones para argumentar que en esos casos sí existe una laguna legal (el ordenamiento no prevé el supuesto específico de la falta

de tope en el arrendamiento con prórroga convencional en favor de persona jurídica) y que es necesario acudir a la analogía con otra norma «semejante entre los que se aprecie identidad de razón» (artículo 4.1 CC) (el límite previsto por el Código para el usufructo en favor de persona jurídica). Pero tampoco aquí hay laguna legal⁷¹.

En cualquier caso, me parece que cuando el juez impone un límite a la prórroga convencional arrendaticia, lo que está haciendo en realidad es una integración contractual judicial, como dijo la misma STS Pleno 9 septiembre 2009 [RJ 4585]. Quien tiene una laguna es el contrato que permite una prórroga y «olvida» ponerle un límite exigido por la ley, no la ley que carece de un artículo imponiendo límites a las prórrogas convencionales. Como los criterios interpretativos habituales son insuficientes para deducir un límite del contrato mismo, será el juez quien deba integrarlo. Al realizar esta integración, el juez podrá tener en cuenta la buena fe contractual (artículo 1258 CC) y la mayor reciprocidad de las prestaciones (artículo 1289 CC), pero, fundamentalmente, la suya será una decisión de equidad (artículo 3.2 CC).

Para que una resolución judicial pueda descansar «exclusivamente en la equidad» es necesario que «la ley expresamente lo permita» (artículo 3.2 CC). Este fundamento lo proporciona en este caso el artículo 1128 CC: «Si la obligación no señalare plazo, pero de su naturaleza y circunstancias se dedujere que ha querido concederse al deudor, los tribunales fijarán la duración de aquél. También fijarán los tribunales la duración del plazo cuando éste haya quedado a voluntad del deudor». Una prórroga convencional sin límite es exactamente eso: un plazo que no se ha fijado pero que ha quedado a la voluntad de una de las partes⁷². Es verdad que durante unos años hubo sentencias en las que se pedía al tribunal la fijación del límite con base en el artículo 1128 CC y el Supremo lo desestimaba, pero todas eran de arrendamiento de industria sin prórroga convencional y anteriores a la Sentencia del Pleno de 2009 (SSTS 30 junio 1969 [RJ 3681], 9 julio 1979 [RJ 2935], 9 diciembre 1985 [RJ 6427] y 26 febrero 1992 [RJ 1536])⁷³ y se deben considerar superadas por las posteriores.

⁷¹ En contra, LLÀCER MATAÇÀS, M. R., «Comentario a la STS Pleno 9 septiembre 2009», cit., pp. 1090-1091.

⁷² Aunque no está tan claro que el arrendatario pueda considerarse el deudor de la relación arrendaticia. Es el deudor del pago de la renta, pero el acreedor de la prestación más característica de la relación.

⁷³ En la STS 30 junio 1969 [RJ 3681] el contrato se había celebrado en 1955 con un plazo de cinco años, pasados los cuales había seguido prolongándose por tácita reconducción hasta que el arrendador decidió ponerle fin. El arrendatario pidió la integración judicial del plazo con base en el art. 1128 CC y los tribunales lo rechazaron. Según el Supremo, el arrendamiento «se ha de concertar dada su naturaleza, por tiempo determinado y no cabe dentro del mismo aparte lo legislado sobre la reconducción tácita, el tácito plazo a que se refiere el

Es cierto que la integración de la que estamos hablando es una integración peculiar. Habitualmente la solicita el arrendatario demandado en el curso del mismo proceso en el que se pide la resolución y desahucio por extinción del plazo arrendaticio. Pero esto no ha sido un obstáculo para que lo concedieran todas las sentencias que han estimado la necesidad de imponer un límite. La integración del límite puede considerarse incluida en el contenido que debe tener la sentencia, en la medida en que ésta debe decidir «todos los puntos litigiosos que hayan sido objeto de debate» (artículo 218.1 LEC). No quita nada a la calificación de integración el hecho de que para realizarla el juez obtenga su contenido material de otra norma⁷⁴.

7. LÍMITE Y AUTONOMÍA DE LA VOLUNTAD

¿Pueden las partes fijar un límite diferente al que resulta de las sentencias que acabamos de ver? Antes de abordar esta cuestión, debemos decir algo sobre el papel de la autonomía de la voluntad en el marco de los arrendamientos con prórroga convencional.

Debe reconocerse que algunas de las críticas que recibió la prórroga convencional por parte de la doctrina no encuentran confirmación en el análisis de los casos concretos tal y como aparecen reflejados en las sentencias analizadas. Se dijo que la mayoría de las prórrogas se incorporaban a los contratos más por efecto de la inercia, el desconocimiento o el engaño que por una auténtica voluntad consciente y negociada de las partes, pero a lo largo de este trabajo ese origen espurio no ha quedado claro más que unos pocos casos (p. e., SSTs 18 marzo 2010 [RJ 2010, 2407] y 23 octubre 2014 [RJ 5090]). También se criticó la pérdida patrimonial del arrendador al que la ley obligaba a aceptar la permanencia de un arrendamiento sin que se le aplicaran las reglas de actualización de renta previstas por la LAU-1994 para los nacidos bajo el TRLAU-1964⁷⁵, pero en la gran mayoría de los arrendamientos analizados el contrato contenía una cláusula de actualización análoga a la que luego se incorporó al artículo 18 LAU-1994, lo que

art. 1128 CC, por lo que éste no le es aplicable». En aquel caso, era correcto rechazar la petición del arrendatario, porque el contrato carecía de prórroga convencional. En el contrato de la STS 9 julio 1979 [RJ 2935] tampoco la había, pues establecía una prórroga «previo acuerdo de las partes», y la necesidad de nuevo acuerdo indica que no hay prórroga. En la STS 9 diciembre 1985 [RJ 6427] el arrendamiento de local estaba excluido del TRLAU-1964 porque el arrendatario era extranjero y tampoco había prórroga convencional. En la STS 26 febrero 1992 [RJ 1536] un arrendamiento de industria indicaba únicamente «duración indefinida», una expresión insuficiente para fundamentar una prórroga convencional.

⁷⁴ En otro contexto, CARRASCO PERERA, A., «Comentario a la STS 20 mayo 2004», CCJC, 68, 2005, p. 619.

⁷⁵ *Vid.* las referencias en nota 7.

tiende a confirmar que la incorporación de la prórroga era consciente por ambas partes.

A juzgar por las setenta sentencias analizadas, la picaresca dirigida a contrarrestar el efecto de los cambios de régimen respecto a la duración de los arrendamientos urbanos producido por la aprobación de RDL-1985 y LAU-1994 que parece más generalizada no se encuentra en las cláusulas de prórroga convencional mismas, sino en la redacción y firma de nuevos contratos de arrendamiento vigente el anterior (p. e., SSTS 18 marzo 1992 [RJ 2206], 17 marzo 1992 [RJ 2199], 17 abril 1993 [RJ 2888], 4 marzo 1994 [RJ 1650], 17 julio 1995 [RJ 5706], 22 julio 1996 [RJ 6051], 2 octubre 1998 [RJ 8366], 23 diciembre 2004 [RJ 2005, 83], 31 octubre 2008 [RJ 5809], 7 noviembre 2008 [RJ 7701], 12 marzo 2009 [RJ 1645], Pleno 9 septiembre 2009 [RJ 4585], 18 diciembre 2009 [RJ 2010, 291], 13 mayo 2011 [RJ 3857], 11 julio 2011 [JUR 274810], 17 noviembre 2011 [RJ 2012, 1506], 14 noviembre 2012 [RJ 10434], 13 enero 2013 [RJ 4591], 4 noviembre 2014 [RJ 5452] y Pleno 8 junio 2015 [RJ 2741]), asunto sin duda interesante, pero que no podemos abordar aquí, a riesgo de alargar en exceso este ya largo trabajo.

Volviendo a la pregunta por la posibilidad de fijar un límite distinto del propuesto por la ley, debemos distinguir los contratos sometidos al RDL-1985 y los nacidos bajo la LAU-1994.

Para los primeros, el Supremo ha decidido aplicar analógicamente las DT 2.^a y 3.^a LAU-1994 con argumentos de estricta política legislativa y Derecho transitorio dirigidos a acabar con la bolsa de arrendamientos nacidos bajo esa ley. Desde esta perspectiva, parece que las partes no pueden pactar otro límite superior, y si lo hacen éste debe ser reducido de acuerdo con las DT 2.^a y 3.^a LAU-1994.

Pero para los arrendamientos sometidos a la LAU-1994 el margen es mayor. En este caso el límite no resulta de una imposición de política legislativa, sino de una necesidad conceptual: no puede no haber límite. Pero no debería haber problema para que los contratantes pudieran establecer un límite distinto (superior o inferior) al sugerido por las sentencias mencionadas. Así lo reconoció la misma STS Pleno 9 septiembre 2009 [RJ 4585] al integrar el arrendamiento enjuiciado aplicando el límite de 30 años previsto por el artículo 515 CC, «sin perjuicio de que la voluntad de las partes pueda llevar los efectos del contrato más allá del indicado tiempo» (FJ 5).

Parece conveniente que todo arrendamiento con prórroga convencional establezca un límite máximo de duración. Quince, veinte, treinta años, parecen topes capaces de satisfacer la necesidad de

seguridad respecto al futuro del arrendatario y la necesidad de determinación impuesta por el Derecho⁷⁶.

Muchos de los argumentos que se han invocado contra la prórroga convencional parten de la base de que es una cláusula incorporada al contrato sin mucha reflexión. Pero si se considera fruto del análisis racional de los contratantes el arrendamiento con prórroga convencional se ve de un modo totalmente distinto.

Uno de los elementos que se puede tener en cuenta a este respecto son las inversiones en el local realizadas por un arrendatario autorizado a ello por el contrato con la expectativa legítima de que la duración se iba a prolongar en el tiempo de un modo significativo, como ocurría en la tan citada STS Pleno 9 septiembre 2009 [RJ 4585], que tuvo en cuenta este dato para llegar a su conclusión (cfr. FD 5.º).

Un dictamen escrito por Luis Díaz de Otazu Guerri⁷⁷ analiza la racionalidad subyacente a una modificación contractual de varios arrendamientos de local. Después de años de relación arrendaticia de acuerdo con contratos celebrados bajo el TRLAU-1964, en 1988 las partes añadieron al contrato vigente una «cláusula adicional» en la que cambiaban la parte arrendataria (pasaban a ser otras sociedades creadas por ellos), la actividad desarrollada en el local y la renta (que se multiplicaba por diez). Díaz de Otazu justifica la racionalidad de esta nueva cláusula. En el contrato originario ambas partes se encontraban en mala posición, el arrendador porque no podía actualizar la renta ni extinguir el contrato y el arrendatario porque no podía traspasar. La cláusula de 1988 era en realidad una novación total del contrato en la que cada parte cedía en un punto muy importante para la otra: al consentir en firmar un nuevo contrato, el arrendatario renunciaba a continuar amparado bajo el régimen del TRLAU-1964, pero para ello exigía al arrendador que el nuevo contrato tuviera prórroga convencional. Para compensarse de los años pasados bajo la renta antigua y de los futuros que quedaban todavía bajo el nuevo arrendamiento, el arrendador imponía una nueva renta diez veces mayor que la originaria, una subida en la que ya estaba prevista la pérdida de valor para el futuro, razón por la que el nuevo contrato no preveía (conscientemente) cláusula de estabilización⁷⁸.

⁷⁶ Aunque todo lo dicho también podría llevar a las partes a no incluir el límite, pensando que eventualmente ya se encargará el juez de hacerlo.

⁷⁷ DÍAZ DE OTAZU GUERRI, L., «Arrendamientos de local», cit.

⁷⁸ Parece que en estos casos las partes tampoco habían fijado un límite a su prórroga convencional. DÍAZ DE OTAZU parece sugerir que daban por supuesto que se les aplicarían los límites de las DT 2.ª y 3.ª Desde luego, en el momento en que se celebraron aquellos contratos eso distaba de estar claro.

La racionalidad de la regulación contractual queda especialmente de manifiesto cuando la prórroga convencional es objeto de contraprestación específica.

Un ejemplo lo proporciona la STS 23 diciembre 2004 [RJ 2005, 83]. Se trataba de una relación jurídica compleja entre tres partes dirigida a lograr una cesión de arrendamiento sometido a prórroga forzosa legal, articulada en dos contratos: el primero, celebrado en 1991 y destinado a ser conocido sólo por las partes, y el segundo poco después, perfectamente documentado y destinado a tener efectos cara a terceros. El primer contrato era un pacto fiduciario entre los tres por el que el cesionario pagaba en el momento una cantidad al arrendador y otra al arrendatario-cedente como contraprestación específica por recibir el traspaso del arrendamiento de local sometido a prórroga forzosa legal. En el segundo, celebrado poco después entre arrendador y cesionario sin presencia del arrendatario-cedente, se firmó un nuevo arrendamiento con duración de un año, sin ninguna mención a los contratos anteriores o a prórroga legal o convencional alguna. La relación entre ambos contratos nos permite conocer que la intención de las partes era que el nuevo arrendamiento estuviera sometido a prórroga forzosa y cuál era el precio pagado por ella. Conocido este dato, no cabe dudar de la realidad de la prórroga, y los tribunales dieron la razón al arrendatario-cesionario que pretendía hacerla valer.

La cuestión es si a una prórroga convencional como ésta, por la que se ha pagado una contraprestación específica, se le debe imponer también el mismo límite temporal que se exige para los demás arrendamientos de forma natural. En efecto, cuando nos cuestionamos la validez y duración de la prórroga convencional, estamos dando por supuesto que es un elemento natural más del contrato. Pero la prórroga sometida a contraprestación específica se convierte en un elemento causalizado, sin el que el contrato y su precio dejan de tener sentido.

Entiendo que, en la tensión entre el respeto a la autonomía de la voluntad y la defensa de la temporalidad del contrato en abstracto, la constancia de una contraprestación específica a cambio de la prórroga convencional inclina la balanza en favor de la primera. No digo que en estos casos la prórroga pueda carecer de todo límite, pues después de la STS Pleno 9 septiembre 2009 [RJ 4585] eso parece insostenible. Pero parece claro que éste debe ser mucho más flexible y atento a las circunstancias del caso en favor de la prolongación. Como decía el voto particular de la STS Pleno 12 marzo 2015 [JUR 136676], el principio *pacta sunt servanda* debe defenderse «teniendo en cuenta que la concesión de tal beneficio de prórroga forzosa al arrendatario podría estar compensado con otros pactos beneficiosos para el arrendador». Lo que en aquel caso era una pura hipótesis, en casos como el

de la STS 23 diciembre 2004 [RJ 2005, 83] es una realidad perfectamente acreditada que debe pesar a favor del mantenimiento de la duración pactada.

VII. RECAPITULACIÓN

Aunque los arrendamientos con prórroga convencional nacieron en el contexto específico del paso abrupto de la generosísima prórroga forzosa legal vigente desde 1920 a su drástica supresión para el futuro por el RDL-1985 y el Derecho transitorio impuesto por la LAU-1994, la cláusula estudiada sigue teniendo sentido y se sigue utilizando en los arrendamientos de local que se celebran actualmente, aunque sin duda menos que entonces.

Después de años de incertidumbre, las tantas veces citadas SSTS Pleno 9 septiembre 2009 [RJ 4585], 17 noviembre 2011 [RJ 2012, 1506], Pleno 12 marzo 2015 [JUR 136676] y Pleno 8 junio 2015 [RJ 2741] proporcionan seguridad jurídica y una respuesta satisfactoria a la mayoría de las cuestiones planteadas.

Según ellas, podemos afirmar que la prórroga convencional es válida siempre y cuando haya sido acordada por las partes libremente y conste de manera clara, inequívoca y coherente en el contrato. La prórroga convencional no puede ser potencialmente perpetua y necesita un límite temporal máximo. Si las partes no han fijado uno, el juez puede y debe hacerlo. Las sentencias anteriores que han dudado o negado una u otra cosa (la validez de la prórroga, la necesidad del límite o la posibilidad de integrarlo judicialmente) deben considerarse superadas.

Según cuál sea la ley a la que está sometido el arrendamiento al que se aplica, el límite de la prórroga convencional cumple distintas funciones, tiene diverso fundamento legal, y debe ser integrado conforme a criterios distintos.

a) La duración de los arrendamientos con prórroga forzosa legal indefinida sometidos al TRLAU-1964 (en la medida en que todavía siga quedando alguno) debe limitarse porque esos contratos están sometidos a una legislación que respondía a necesidades y fórmulas descartadas por el legislador. Las DT 2.^a y 3.^a LAU-1994 previeron unos complejos plazos transitorios que deberán conducir a la extinción total de este grupo de contratos por aplicación directa de la ley.

b) La duración de los arrendamientos nacidos bajo el RDL-1985 con prórroga convencional también está limitada en el tiempo. Las SSTS 17 noviembre 2011 [RJ 2012, 1506] y Pleno 12 marzo 2015 [JUR 136676] han decidido que se les deben aplicar analógicamente

las DT 2.^a y 3.^a LAU-1994, y por tanto también son contratos que tienden a su extinción.

c) Los arrendamientos con prórroga convencional nacidos bajo la LAU-1994 (tanto en su versión original como en la reformada LAU-2013) necesitan límite temporal, y si carecen de él el juez deberá imponer uno integrando el contrato mediante decisión de equidad (artículos 1128 y 3.2 CC). Los criterios propuestos para limitar estos contratos son 30 años para los arrendamientos de local con arrendatario persona jurídica (STS Pleno 9 septiembre 2009 [RJ 4585]); la jubilación del arrendatario en arrendamientos de local con arrendatario persona física (STS Pleno 8 junio 2015 [RJ 2741]); y la vida del arrendatario para los arrendamientos de vivienda.

d) Junto a esto, perdura la posibilidad de que las partes fijen para la prórroga convencional un límite distinto (inferior o superior) a cualquiera de los anteriores. Esto es válido con carácter general, pero especialmente si las partes han causalizado la prórroga convencional acordando que por ella se pague una contraprestación específica.

BIBLIOGRAFÍA

- AAVV, «Cuaderno monográfico», Sepin. *Cuadernos de arrendamientos urbanos*, n.º 288, 2008.
- ÁLVAREZ OLALLA, P., «Comentario a la STS 14 julio 2010», *CCJC*, 85, 2011, pp. 627-638.
- BAEZA PASTOR, A., «Del RDL-1985, en materia arrendaticia, a la nueva regulación de los arrendamientos urbanos. Problemática en la aplicación del llamado Decreto Boyer y nuevas perspectivas normativas», *La Ley*, 1993-3, pp. 994-1009.
- BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, R., «Comentario a la STS 15 junio 2011», *CCJC*, 88, 2011, pp. 499-508.
- «Comentario a la DT 1.^a LAU», en BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, R. (coord.), *Comentarios a la LAU*, Thomson-Reuters-Aranzadi, Cizur Menor, 8.^a ed., 2013, pp. 1219-1224.
- «Comentario a la DT 3.^a LAU», en BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, R. (coord.), *Comentarios a la LAU*, Thomson-Reuters-Aranzadi, Cizur Menor, 8.^a ed., 2013, pp. 1395-1458.
- CARRASCO PERERA, Á., «Régimen transitorio de los arrendamientos de locales de negocio», *Estudios sobre la LAU*, Estudios de Derecho judicial, 1996, 1, pp. 901-927.
- CARRASCO PERERA, Á., CORDERO LOBATO, E., GONZÁLEZ CARRASCO, M. C., *Derecho de la construcción y de la vivienda*, 4.^a ed., Colex, Madrid, 2003. (7.^a ed., Aranzadi, Cizur Menor, 2012).
- CERDEIRA BRAVO DE MANSILLA, G., «Comentario a la STS 14 julio 2010», *RDPat.*, 26, 2011, pp. 289-309.
- COLINA GAREA, R., «Comentario a la STC 17 marzo 1994», *CCJC*, 35, 1994, pp. 737-770.

- CORDERO LOBATO, E., «Aspectos controvertidos en el arrendamiento de locales de comercio», *Aranzadi Civil*, 2007, 3, pp. 2673-2689.
- CUENA CASAS, M., «Algunas cuestiones acerca de la duración de los contratos de arrendamiento de vivienda celebrados al amparo de la nueva LAU», *RDPPriv.*, 1997, 4, pp. 293-321.
- DE LA CUESTA SÁENZ, J. M., «Comentario a la STS 18 marzo 1992», 29, 1992, pp. 425-432.
- 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. (también en «Prórroga forzosa convencional y contratos arrendaticios urbanos perpetuos I y II», *Consultor inmobiliario*, 67, 2006, pp. 3-30 y 68, 2006, pp. 3-33).
- DÍAZ DE OTAZU GUERRI, L., «Arrendamientos de local de negocio sujetos a la DT 1.ª LAU-1994», *RCDI*, 629, 1995, pp. 1363-1374.
- FAJARDO FERNÁNDEZ, J., «Comentario a la STS Pleno 12 marzo 2015», *CCJC*, 99, 2015, pp. 463-482.
- «Comentario a la STS Pleno 8 junio 2015», *CCJC*, 100, 2016, pp. 473-486.
- FERNÁNDEZ DOMINGO, J. I., «Algunos aspectos del RDL 2/1985 del 30 abril en materia arrendaticia (Los arrendamientos por tiempo indefinido)», *Actualidad Civil*, 1991, 2, pp. 409-412.
- FÍNEZ RATÓN, J. M., «Comentario a la DT 1.ª», en PANTALEÓN PRIETO, F. (coord.), *Comentarios a la LAU*, Civitas, Madrid, 1995, pp. 441-447 (también en «Régimen transitorio de los arrendamientos de viviendas y locales de negocio en la nueva LAU», *Estudios sobre la LAU*, Estudios de Derecho Judicial, 1996, 1, pp. 829-900).
- FUENTES LOJO, J. V., *Suma de arrendamientos urbanos*, Bosch, Barcelona, 1989, III.
- FUENTES-LOJO LASTRES, A., «Duración y extinción de los contratos de arrendamiento de local de negocio anteriores a 1995 y derechos de los arrendatarios», *Diario La Ley*, 2015, n.º 8471.
- FUENTES-LOJO LASTRES, A., RIUS BACHS, E., FUENTES LOJO, J. V., *Memento práctico de arrendamientos urbanos 2011-2012*, Ediciones Francis Lefebvre, Madrid, 2011.
- GIL RODRÍGUEZ, J., «Comentario a la STS 17 noviembre 1984», *CCJC*, 7, 1985, pp. 2159-2173.
- GÓMEZ DE LA ESCALERA, C. R., *La prórroga forzosa tras el Decreto Boyer*, Tecnos, Madrid, 1993.
- *La duración de los arrendamientos urbanos*, Madrid, 2005.
- GÓMEZ OCAÑA, J., «Nuevo paso hacia la extinción de los contratos de arrendamiento de renta antigua», *Diario La Ley*, 2012, n.º 7874.
- GONZÁLEZ TIMOTEO, A., «Comentario a la STS 17 noviembre 2011», *Diario La Ley*, 2012, n.º 7941.
- GUDÍN RODRÍGUEZ-MAGARIÑOS, A. E., «La extinción de los locales de negocio sometidos al régimen de prórroga forzosa», *Diario La Ley*, 2014, n.º 8449.
- LARROSA AMANTE, M. A., «Duración de los contratos de arrendamiento de vivienda en la LAU-1994», *Estudios sobre la LAU*, Estudios de Derecho judicial, 1996, 1, pp. 205-258.
- LLÀCER MATAÇÀS, M. R., «Comentario a la STS Pleno 9 septiembre 2009», *CCJC*, 83, 2010, pp. 1073-1091.
- LLAMAS POMBO, E., «Comentario a la DT 1.ª», LLAMAS POMBO, E. (coord.), *Ley de Arrendamientos urbanos*, La Ley, Las Rozas, 2007, II, pp. 1289-1308.
- LOSCERTALES FUERTES, D., *Arrendamientos urbanos*, Sepin, 8.ª ed. Madrid, 2005.

- MARÍN LÓPEZ, J. J., COLÁS ESCANDÓN, A., «Comentario al artículo 9 LAU», en BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, R. (coord.), *Comentarios a la LAU*, Thomson-Reuters-Aranzadi, 8.ª ed., Cizur Menor, 2013, pp. 277-360.
- MARTÍ MARTÍ, J., *Extinción de los arrendamientos con prórroga forzosa*, Sepin, 2.ª ed., Las Rozas, 2014.
- MARTELL ZULUETA, P., «Comentario a la DT 1.ª», BLASCO GASCÓ (coord.), *Arrendamientos urbanos*, Tirant lo Blanch, Valencia, 2007, II, pp. 1397-1409.
- PANTALEÓN PRIETO, F., «Introducción», en PANTALEÓN PRIETO, F. (coord.), *Comentarios a la LAU*, Civitas, Madrid, 1995, pp. 23-40.
- PÉREZ DE VARGAS MUÑOZ, J., *El nuevo contrato de arrendamiento urbano*, Complutense, Madrid, 1995.
- REBOLLEDO VARELA, Á., «Cuestiones prácticas actuales de arrendamientos urbanos: últimas tendencias jurisprudenciales», *Revista Aranzadi Doctrinal Civil-Mercantil*, 22, 2010.
- RUIZ-RICO RUIZ-MORÓN, J., «Tácita reconducción en arrendamiento de vivienda celebrado con posterioridad a 9 de mayo 1985», *Aranzadi Civil*, 2000, 3, pp. 2415-2434.
- ÚBEDA VALENCIA, S., «Plazo convencional y prórroga del contrato de arrendamiento urbano de vivienda sometida a la LAU 1994», *Aranzadi Civil*, 1997, 3, pp. 191-234.
- VALLADARES RASCÓN, E., «Principios generales y ley especial: el problema de las fuentes en la legislación de arrendamientos urbanos», *RDPriv.*, 1990, pp. 759-811.
- «La prórroga forzosa y el RDL-1985», *Poder Judicial*, 22, 1991, pp. 205-213.
- «Comentario a la STS 10 junio 1993», *CCJC*, 32, 1993, pp. 693-700.
- VALLADARES RASCÓN, E., ORDÁS ALONSO, M., «Comentario a la DT 1.ª LAU», en BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, R. (coord.), *Comentarios a la LAU*, Thomson-Reuters-Aranzadi, Cizur Menor, 8.ª ed., 2013, pp. 1209-1218.
- VERDERA IZQUIERDO, B., «Los arrendamientos de local de negocio celebrados entre el 9-5-1985 y el 1-1-1995 subsistentes a la entrada en vigor de la LAU-1994», *El consultor inmobiliario*, 2001, 12, pp. 36-54.
- VIDAL CALVO, L. J., «Comentario a la STS Pleno 9 septiembre 2009», en YZQUIERDO TOLSADA, M. (dir.), *Comentarios a las sentencias de unificación de doctrina (civil y mercantil) (2009)*, tomo 3, Dykinson, Madrid, 2010, pp. 793-828.

TABLA DE JURISPRUDENCIA CITADA

Tribunal, Sala y Fecha	R. A. J.	Magistrado Ponente
STS, 1. ^a , 16 noviembre 1957	RJ 3406	Pérez Jiménez
STS, 1. ^a , 29 abril 1960	RJ 1697	Domínguez de Molina
STS, 1. ^a , 19 enero 1965	RJ 202	Pérez Jiménez
STS, 1. ^a , 6 marzo 1968	RJ 1459	Linares Fernández
STS, 1. ^a , 30 junio 1969	RJ 3681	Aguado González
STS, 1. ^a , 16 noviembre 1973	RJ 4117	Bonet Ramón
STS, 1. ^a , 7 junio 1979a	RJ 2344	Seijas Martínez
STS, 1. ^a , 7 junio 1979b	RJ 2345	Cantos Guerrero
STS, 1. ^a , 9 julio 1979	RJ 2935	Beltrán de Heredia Castaño
STS 1. ^a , 15 octubre 1984	RJ 4862	Fernández Rodríguez
STS 1. ^a , 17 noviembre 1984	RJ 5560	Fernández Rodríguez
STS, 1. ^a , 9 diciembre 1985	RJ 6427	Fernández Rodríguez
STS, 1. ^a , 7 mayo 1986	RJ 2344	Sánchez Jáuregui
STS, 1. ^a , 17 septiembre 1987	RJ 6051	Malpica González-Elipe
STS, 1. ^a , 12 mayo 1989	RJ 3762	Morales Morales
STS, 1. ^a , 27 junio 1989	RJ 4789	Fernández Rodríguez
STS, 1. ^a , 10 octubre 1991	RJ 6905	Seijas Martínez
STS, 1. ^a , 4 febrero 1992	RJ 823	Barcalá Trillo-Figueroa
STS, 1. ^a , 26 febrero 1992	RJ 1536	Ortega Torres
STS, 1. ^a , 17 marzo 1992	RJ 2199	Marina Martínez-Pardo
STS, 1. ^a , 18 marzo 1992	RJ 2206	Villagómez Rodil
STS, 1. ^a , 17 abril 1993	RJ 2888	Albácar López
STS, 1. ^a , 20 abril 1993	RJ 3104	González Poveda
STS, 1. ^a , 10 junio 1993	RJ 5404	Marina Martínez-Pardo
STS, 1. ^a , 16 junio 1993	RJ 4840	Albácar López
STS, 1. ^a , 6 julio 1993	RJ 5796	Ortega Torres
STS, 1. ^a , 4 marzo 1994	RJ 1650	Casares Córdoba

Tribunal, Sala y Fecha	R. A. J.	Magistrado Ponente
STS, 1. ^a , 17 marzo 1994	RJ 1992	Santos Briz
STS, 1. ^a , 18 marzo 1994	RJ 1996	Almagro Nosete
STS, 1. ^a , 14 junio 1994	RJ 4817	Ortega Torres
STS, 1. ^a , 6 marzo 1995	RJ 4078	Villagómez Rodil
STS, 1. ^a , 23 mayo 1995	RJ 4257	González Poveda
STS, 1. ^a , 17 julio 1995	RJ 5706	Malpica González-Elipe
STS, 1. ^a , 27 octubre 1995	RJ 7522	Martínez Calcerrada
STS, 1. ^a , 8 junio 1996	RJ 4830	Morales Morales
STS, 1. ^a , 22 julio 1996	RJ 6051	Martínez Calcerrada
STS, 1. ^a , 15 octubre 1996	RJ 7113	González Poveda
STS, 1. ^a , 6 marzo 1997	RJ 1651	Sierra Gil de la Cuesta
STS, 1. ^a , 2 octubre 1998	RJ 8366	González Poveda
STS, 1. ^a , 19 julio 2001	RJ 5559	Martínez Calcerrada
STS, 1. ^a , 13 junio 2002	RJ 4893	De Asís Garrote
STS, 1. ^a , 18 octubre 2002	RJ 8769	De Asís Garrote
STS, 1. ^a , 23 diciembre 2004	RJ 2005, 83	Corbal Fernández
STS, 1. ^a , 4 diciembre 2007	RJ 8898	Corbal Fernández
STS, 1. ^a , 31 octubre 2008	RJ 5809	Seijas Quintana
STS, 1. ^a , 7 noviembre 2008	RJ 7701	Seijas Quintana
STS, 1. ^a , 25 noviembre 2008	RJ 6934	García Varela
STS, 1. ^a , 4 marzo 2009	RJ 2383	Seijas Quintana
STS, 1. ^a , 12 marzo 2009	RJ 1645	García Varela
STS, 1. ^a , 22 junio 2009	RJ 3412	Sierra Gil de la Cuesta
STS, 1. ^a , Pleno 9 septiembre 2009	RJ 4585	Salas Carceller
STS, 1. ^a , 18 diciembre 2009	RJ 2010, 291	García Varela
STS, 1. ^a , 29 diciembre 2009	RJ 2010, 405	García Varela
STS, 1. ^a , 10 marzo 2010a	RJ 2330	García Varela
STS, 1. ^a , 10 marzo 2010b	RJ 2332	García Varela

Tribunal, Sala y Fecha	R. A. J.	Magistrado Ponente
STS, 1. ^a , 10 marzo 2010c	RJ 2334	García Varela
STS, 1. ^a , 18 marzo 2010	RJ 2407	García Varela
STS, 1. ^a , 7 julio 2010a	RJ 5709	García Varela
STS, 1. ^a , 7 julio 2010b	RJ 5706	García Varela
STS, 1. ^a , 14 julio 2010	RJ 3907	García Varela
STS, 1. ^a , 11 noviembre 2010	RJ 8043	Xiol Ríos
STS, 1. ^a , 22 noviembre 2010	RJ 2011, 568	Xiol Ríos
STS, 1. ^a , 7 abril 2011	RJ 3150	García Varela
STS, 1. ^a , 8 abril 2011	RJ 3157	Xiol Ríos
STS, 1. ^a , 26 abril 2011	RJ 3714	García Varela
STS, 1. ^a , 13 mayo 2011	RJ 3857	García Varela
STS, 1. ^a , 30 mayo 2011	RJ 3993	García Varela
STS, 1. ^a , 15 junio 2011	JUR 223097	García Varela
STS, 1. ^a , 20 julio 2011	RJ 6129	Xiol Ríos
STS, 1. ^a , 11 julio 2011	RJ 5014	Xiol Ríos
STS, 1. ^a , 6 septiembre 2011	RJ 6293	García Varela
STS, 1. ^a , 8 septiembre 2011	RJ 6414	García Varela
STS, 1. ^a , 26 septiembre 2011	RJ 6581	Xiol Ríos
STS, 1. ^a , 17 noviembre 2011	RJ 2012, 1506	Xiol Ríos
STS, 1. ^a , 9 enero 2012	RJ 2013, 1636	Xiol Ríos
STS, 1. ^a , 12 noviembre 2012	RJ 10428	García Varela
STS, 1. ^a , 14 noviembre 2012	RJ 10434	García Varela
STS, 1. ^a , 13 enero 2013	RJ 4591	Orduña Moreno
STS, 1. ^a , 4 marzo 2013	RJ 3083	Xiol Ríos
STS, 1. ^a , 20 marzo 2013	RJ 3258	Xiol Ríos
STS, 1. ^a , 16 octubre 2013	RJ 6967	Salas Carceller
STS, 1. ^a , 5 diciembre 2013	RJ 7880	O'Callaghan Muñoz
STS, 1. ^a , 23 octubre 2014	RJ 5090	Arroyo Fiestas

Tribunal, Sala y Fecha	R. A. J.	Magistrado Ponente
STS, 1.ª, 4 noviembre 2014	RJ 5452	Baena Ruiz
STS, 1.ª, Pleno 12 marzo 2015	JUR 136676	Marín Castán
STS, 1.ª, Pleno 8 junio 2015	RJ 2741	O'Callaghan Muñoz
ATS, 1.ª, 30 septiembre 2015	JUR 236039	Orduña Moreno
ATS, 1.ª, 18 noviembre 2015	JUR 280785	Baena Ruiz
STS, 1.ª, 19 febrero 2016	RJ 54929	Salas Carceller
STS, 1.ª, 12 abril 2016	RJ 1337	O'Callaghan Muñoz