

## DURACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

**M.<sup>a</sup> DEL MAR CABREJAS GUIJARRO**  
*Magistrada*

**Palabras clave:** arrendamientos urbanos, duración indefinida.

### ENUNCIADO

Se plantea en el presente caso, la interpretación que ha de darse a las cláusulas contenidas en los contratos posteriores al Real Decreto-Ley 2/1985, de 30 de abril, cuando se pacta entre las partes, que la duración del mismo será indefinida, y no obstante ello, los arrendadores instan la resolución del mismo por expiración de plazo.

#### CUESTIONES PLANTEADAS:

Arrendamientos urbanos: local de negocio y su duración indefinida.

### SOLUCIÓN

En un contrato de arrendamiento de local de negocio convenido en noviembre de 1994 se pactó que el plazo de duración sería indefinido siempre que no cambiara la titularidad del mismo.

Por el arrendador se comunica al arrendatario su decisión de poner fin a la relación arrendatatoria con efectos del mes siguiente, y, ante su negativa, inicia un juicio de desahucio por expiración de

término y ello al amparo de lo establecido en la disposición transitoria primera, apartado segundo, de la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU) vigente.

La parte demandada se opone a la resolución por entender que, pactada una duración indefinida, esa era la voluntad de las partes, no pudiendo quedar a la voluntad unilateral de una de ellas el mantenimiento de la relación contractual; se añade a su vez, la necesidad de interpretar la referida cláusula de manera literal y, en caso contrario, a favor del arrendatario, al no tratarse, en su caso de una cláusula clara.

En primer lugar conviene recordar que como señala, al respecto, con reiteración la jurisprudencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo «la entrada en vigor del Real Decreto-Ley 2/1985, de 30 de abril, sobre Medidas de Política Económica, determinó la existencia de dos clases de arrendamientos urbanos: los anteriores a esta norma legal, sujetos a prórroga forzosa, y los posteriores a los que será de aplicación la tácita reconducción del artículo 1.566 del Código Civil, a no ser que los contratantes hubiesen convenido explícita o implícitamente, el sometimiento al régimen de prórroga forzosa, haciendo uso de la libertad de pacto que preconiza el artículo 1.255 del Código Civil y cuya posibilidad de pacto, como ha dicho esta Sala en Sentencias de 12 de mayo de 1989, 4 de febrero y 18 de marzo de 1992 y 20 de abril de 1993, no se halla prohibida por el artículo 9.º del referido Real Decreto-Ley, al haberse limitado a suprimir el nuevo texto el automatismo legal u *ope legis*, y sin el previo consentimiento de las partes, del expresado régimen de prórroga forzosa» –Sentencia de 2 de octubre de 1998–.

En sentido análogo las Sentencias del Tribunal Supremo de 10 de junio de 1993, 18 de marzo y 14 de junio de 1994, 23 de marzo de 1995, 22 de julio y 15 de octubre de 1996 y 18 de octubre de 2002.

Así, siguiendo la Sentencia de la Audiencia Provincial de Las Islas Baleares, Sección 3.ª, de 16 de diciembre de 2008, ésta afirmaba que:

«En efecto, el artículo 9.º 1 del Real Decreto-Ley 2/1985, de 30 de abril, modificó sustancialmente la legislación arrendaticia en materia de prórroga al establecer con toda claridad que los contratos de arrendamiento de vivienda o locales de negocio que se celebrasen a partir de su entrada en vigor tendrían la duración que libremente estipulasen las partes, sin que les sea aplicable el régimen de prórroga forzosa del artículo 57 de la LAU de 1964 y, por ello, señala la Sentencia del Tribunal Supremo de 18 de marzo de 1994, habrá de estarse a lo convenido por las partes de manera que sólo puede admitirse la prórroga forzosa cuando se hubiese pactado expresamente. Cuando las partes se limitan a establecer que la duración del contrato es por tiempo indefinido es claro que no señalan plazo alguno, pero sin que sea lícito atribuir a la palabra una significación que no tiene, como la de «a perpetuidad», que es, por demás, incompatible con la esencia misma del arrendamiento que es necesariamente temporal (SSTS de 15 de octubre de 1984 y 11 de diciembre de 1986). Consiguientemente, la expresión «indefinido» que se utiliza en el contrato litigioso, referida a la duración del arrendamiento, significa que el contrato no está sometido a duración determinada, pero sí determinable según las normas de los artículos 1.543 y 1.581 del Código Civil, que tienen carácter de derecho supletorio de la legislación especial, preceptos que establecen que cuando las partes no han fija-

do plazo de duración, éste se entiende hecho por años cuando se ha fijado el alquiler anualmente, por meses cuando es mensual y por días cuando es diario, cesando el arriendo en todo caso cumplido el término, sin necesidad de requerimiento especial, preceptos que aplica correctamente la juzgadora de instancia al caso enjuiciado.»

Aplicando la doctrina expuesta, no cabe sino entender procedente la resolución instada, anunciada al arrendatario, tomando como referente el plazo de un mes, al pactarse, al caso, el pago de las rentas, sin que pueda entenderse que el arrendatario ha acreditado la existencia de un pacto contrario entre las partes.

#### SENTENCIAS, AUTOS Y DISPOSICIONES CONSULTADAS:

- Código Civil, arts. 1.255, 1.543, 1.566 y 1.581.
- RD-L 2/1985 (Medidas de Política Económica), art. 9.º 1.
- SSTS de 10 de junio de 1993, 18 de marzo y 14 de junio de 1994, 23 de marzo de 1995, 22 de julio y 15 de octubre de 1996, 2 de octubre de 1998 y 18 de octubre de 2002.
- SAP de las Islas Baleares, Secc. 3.<sup>a</sup>, de 16 de diciembre de 2008.