

CIVIL

**ARRENDAMIENTO DE LOCAL DE NEGOCIO:
DURACIÓN Y RESOLUCIÓN
(CASO PRÁCTICO)**

Núm.
165/2006

CARLOS BELTRÁ CABELLO
Magistrado

ENUNCIADO

Por don Antonio P. R. se firmó un contrato de arrendamiento de local comercial el 13 de junio de 1985 con el dueño de dicho local don Javier Z. G.

En dicho contrato se pactó una renta anual de 2.400.000 pesetas, pagadera por mensualidades de 200.000 pesetas en los diez primeros días de cada mes.

Igualmente se pactó una revisión anual de la renta pactada de acuerdo con el Índice de Precios al Consumo (IPC).

La duración del contrato pactada en el contrato de arrendamiento es indefinida.

Por el arrendador, señor Z. G. se presentó demanda el 1 de junio de 2006 instando la resolución del contrato de arrendamiento por entender que el período de duración del mismo es el de un año como así se pactó la renta y que es de aplicación la tácita reconducción del Código Civil (CC) de los arts. 1.566 y 1.581.

El arrendatario se opuso a dicha pretensión por considerar que es de aplicación el Real Decreto-Ley 2/1985, de 30 de abril, y que existe una fijación implícita de la prórroga forzosa a instancia del arrendatario que se ejercita año a año.

CUESTIONES PLANTEADAS:

Contrato de arrendamiento: duración indefinida. Su resolución.

SOLUCIÓN

Antes de entrar a desarrollar la solución del supuesto de hecho planteado he de señalar que no existe una postura unánime en la doctrina por lo que pueden darse dos soluciones supuestas. En el presente caso se van a reseñar cuáles son esas dos soluciones así como los argumentos a favor de una u otra dejando para el final la opinión que el autor del presente supuesto considera que es la más aceptable de cara a favorecer el tráfico jurídico en materia de arrendamiento de locales comerciales o, como se denominan en la actual ley de arrendamientos urbanos, arrendamientos de usos distintos a la vivienda.

En primer lugar se señala el origen del presente supuesto para situarse en el contrato de arrendamiento urbano que celebraron las partes descritas tras la entrada en vigor del Real Decreto-Ley 2/1985 de 30 de abril, de Medidas de Política Económica, y en el que se hace constar que el contrato se celebra por «tiempo indefinido». Entiende la demandante que dicha cláusula ha de considerarse nula dada su contravención con cuanto dispone el artículo 1.543 del CC, ya que en toda relación locativa resulta ser esencial la fijación de un término y, por tanto, deviene inaceptable un arrendamiento celebrado a perpetuidad. En consecuencia, resultaría de aplicación lo dispuesto en el artículo 1.581 del CC y, en virtud del mismo, la duración del interinato sería anual, habiéndose mantenido a lo largo del tiempo la vigencia del nexo contractual en virtud de la tácita reconducción dispuesta en el artículo 1.566 del CC, por lo que, al haber mediado oposición del propietario (la interposición de la demanda), ha de considerarse resuelto el contrato.

Partiendo de los criterios fijados en los artículos 1.281 y siguientes del CC, debemos entender que los problemas hermenéuticos se centran en dilucidar el sentido que ha de merecer la cláusula contractual «tiempo indefinido».

Ha de partirse de la base de que la duración del arrendamiento, en función de los períodos fijados como determinación de la renta así como de la cláusula de revisión del importe de la misma en relación con el IPC, sería la de períodos anuales.

Atendido lo anterior, debe entenderse que las partes, y dada la vigencia del Real Decreto-Ley 2/1985, quisieron mantener el beneficio de la prórroga forzosa que atribuía la legislación locativa a pesar de la entrada en vigor de la última norma citada. Tal interpretación se basa en que resulta evidente que con la cláusula discutida («duración indefinida»), las partes no pretendieron determinar la duración del contrato pues esta conclusión sería contraria en cuanto se pactara sobre tal extremo en favor de la duración anual. La exclusión de cualquier otro significado, unido a la duración que se ha sostenido en el tiempo, de más de 12 años, justifica el hecho de entender que lo pactado no era otra cosa que la de establecer el beneficio de la prórroga forzosa en favor del arrendatario. Y esto es así porque el sometimiento al régimen de prórroga forzosa puede convenirse explícita o implícitamente en virtud de la libertad de pactos que preconiza el artículo 1.255 del CC, posibilidad no prohibida por el artículo 9.º del Real Decreto-Ley 2/1985, que se limita a suprimir el mero automatismo legal u *ope legis*, y sin el previo consentimiento de las partes, de aquel régimen de prórroga, a lo que cabe

añadir que así se infiere del título del citado artículo 9.º, «Supresión de la prórroga forzosa en los arrendamientos urbanos», por lo que puede decirse que estamos ante una renuncia del arrendador al derecho de dar por finalizado el contrato al fin de su plazo de vigencia pues se pacta el sometimiento a la prórroga forzosa. Por ello se entiende que la voluntad de los contratantes fue la de conceder la facultad de prorrogar el contrato a voluntad de los arrendatarios.

Por tanto, la primera solución al supuesto de hecho planteado sería la de no dar lugar a la resolución del contrato de arrendamiento por entender que aun habiendo fijado la duración del contrato por tiempo indefinido las partes asumían implícitamente la existencia de la prórroga forzosa a favor del arrendatario.

Una segunda solución, parte del hecho de la interpretación de la cláusula «tiempo indefinido». En efecto, la existencia de la prórroga forzosa no se determina ni implícita ni explícitamente por el hecho de haberse pactado una duración indefinida del contrato sin que dicho término, indefinido, puede equivaler forzosamente a prórroga, sino más bien a «no definido», e integrable con el CC en sus artículos 1.566, 1.577 y 1.581, en tanto que susceptible de determinación. La cláusula de revisión de la renta conforme al IPC, no llega a desvirtuar dicha afirmación.

Hemos de señalar que en relación con los arrendamientos otorgados con posterioridad al Real Decreto-Ley 2/1985, no les es aplicable el régimen de prórroga forzosa del artículo 57 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964, lo que comporta que habrá de estarse con carácter general a lo convenido por las partes; de modo que la prórroga forzosa sólo será admisible cuando haya sido pactado de forma inequívoca por éstas, y si bien el artículo 9.º citado no prohíbe que las partes en uso de la libertad de pactos convengan la prórroga forzosa del arrendamiento, ello exige que tal voluntad se manifieste con la debida claridad, añadiendo que el mero hecho de que se acordara una cláusula de revisión de renta para el caso de prórrogas tácitas por los periodos en ella establecidos no supone una previsión de prórroga forzosa indefinida, sino un modo de convertir más justo el contrato de arrendamiento y así, la duración temporal será la libremente pactada por los interesados, de modo que el ejercicio por el arrendador de su derecho de recuperación del local, expirado el plazo, no comporta en ningún caso situación de abuso de derecho alguno.

Expuestas ambas soluciones, consideró que la más acertada es esta última, por dos razones fundamentales:

- 1.^a El contrato de arrendamiento, ya sea de local o de vivienda, por su propia naturaleza ha de ser de tiempo determinado por cuanto otorgar un arrendamiento por tiempo indefinido es tanto como privar al arrendador y propietario del objeto arrendado del poder de disposición del mismo *sine die*.
- 2.^a Dado que la concesión de la prórroga forzosa a favor del arrendatario afecta al contenido esencial del contrato de arrendamiento, por cuanto, se deja a voluntad de una de las partes la posibilidad de prolongar el contrato de arrendamiento, esta ha de estar claramente deter-

minada y reseñada en el contrato sin que ningún caso pueda ingerirse de modo y principio de cualesquiera otras cláusulas fijadas en el contrato de arrendamiento.

SENTENCIAS, AUTOS Y DISPOSICIONES CONSULTADAS:

- Código Civil, arts. 1.255, 1.281, 1.543, 1.566, 1.577 y 1.581.
- Decreto 4104/1964 (TRLAU), art. 57.
- RDL 2/1985 (Medidas de Política Económica), art. 9.º.
- STS (Sala 1.ª) de 10 de junio de 1993.
- SSAP de Teruel de 27 de marzo de 1999, Salamanca de 2 de junio de 1999, Barcelona de 9 de marzo de 2005 (secc. 4.ª) y 7 de abril de 2005 (secc. 13.ª) y Madrid (secc. 10.ª) de 14 de septiembre de 2004 y 10 de mayo de 2005.