

¿Se puede pactar en un arrendamiento una cláusula de prórroga indefinida en favor del arrendatario?

El Tribunal Supremo ha dado dos soluciones proactivas de la «validez» del plazo, pero con fundamentación no igual.

ÁNGEL CARRASCO PERERA

Catedrático de Derecho Civil de la Universidad de Castilla-La Mancha
Consejero académico de Gómez-Acebo & Pombo

La jurisprudencia civil anterior al 9 de septiembre del 2009 era casi inequívoca (al menos, la más reciente) en el sentido negativo. Una prórroga de esta clase conculcaría la esencial temporalidad del contrato, convertiría su objeto en indeterminable y, en último extremo, dejaría la subsistencia del contrato al arbitrio de una de las partes. La nulidad se extendía a todo el contrato, no a la sola la cláusula de prórroga, por afectar el vicio a un elemento esencial del contrato.

La solución cambia para los arrendamientos de locales comerciales con la Sentencia del

Tribunal Supremo 582/2009, de 9 de septiembre. La misma cláusula de prórroga antes condenada es admitida relativamente. No en el sentido de que se pueda pactar de forma válida una prórroga indefinida, sino en el de que la nulidad sólo afecta a la cláusula, dejando el contrato subsistente para proteger la buena fe y las expectativas legítimas de uso del arrendatario. La parte del contrato que se anulaba quedaría *integrada analógicamente por la norma del usufructo (art. 515 CC)*, de modo que el contrato duraría treinta años, tras los que se extinguiría, sin perjuicio de que procediera año a año la tácita reconducción del artículo 1566 del Código Civil (CC).

En realidad, se trata de encontrar un término *ad quem* al que realizar la remisión integradora. No necesariamente tenía que ser el régimen del usufructo. También se podía proceder a la gruesa y aplicar al contrato «indefinido» el régimen transitorio de prórrogas de las disposiciones transitorias segunda y tercera de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994, al que estarían sometidos los contratos sujetos a la ley de 1964, que también eran indefinidos (STS 831/2011, de 17 de noviembre). Más difícil y violento sería aplicar el artículo 1581 del Código Civil y, sobreentendido que el contrato carecía de plazo convencional, considerarlo de duración anual (SSTS 176/1992, de 26 de febrero, y 764/2013, de 9 de diciembre). O podía aplicarse el artículo 1717 del Código Civil y conceder al arrendador un derecho de desistimiento una vez que hubieran transcurrido los plazos de las prórrogas legales.

No queda claro en qué medida la solución de la Sentencia del Tribunal Supremo 582/2009 sería una solución traslativa al arrendamiento de vivienda en favor de persona física. Aparentemente, la traslación no era complicada porque, como regla, los usufructos en favor de persona física son vitalicios (art. 513.1.º CC). Pero el tránsito no era tan evidente. A diferencia de las sociedades, las personas físicas fallecen y abren una sucesión *mortis causa*. Aunque no plenamente, el artículo 16 de la Ley de Arrendamientos Urbanos hace heredables (en sentido impropio; se trata de una «subrogación») los arrendamientos de vivienda, y el apartado 4 del precepto estipula que, en arrendamientos cuya duración inicial sea superior a cinco años (o a siete años si el arrendador fuese persona jurídica), las partes podrán pactar que no haya derecho de subrogación en caso de fallecimiento del arrendatario cuando éste tenga lugar transcurridos los cinco primeros años de duración

del arrendamiento (o los siete primeros años si el arrendador fuese persona jurídica) o que el arrendamiento se extinga a los cinco años cuando el fallecimiento se hubiera producido con anterioridad (o a los siete años si el arrendador fuese persona jurídica). Es decir, que si bien se podía pactar desde ya que el arrendamiento se extinguiera *mortis causa* si habían transcurrido cinco (o siete) años desde su celebración, si no se pactaba tal exclusión, el arrendamiento se prolongaba. ¿Pero cuánto tiempo, si ya habían sido agotadas todas las prórrogas legales de los artículos 9 y 10? ¿O es que el artículo 513.1.º del Código Civil impone la solución contraria de que el arrendamiento se extingue sin más con la muerte, sin perjuicio de que siempre siga siendo posible una tácita reconducción año a año?

Observemos, pues, que la aplicación del régimen del usufructo al arrendamiento de vivienda no se limitaba a integrar una laguna contractual, sino que, hasta cierto punto, mutaba la naturaleza del contrato.

La Sentencia del Tribunal Supremo 1387/2025, de 7 octubre, no ha sido tan clara como la precedente. La larga doctrina que ofrece la sentencia está de hecho descoordinada. Hasta tal punto que, después de leer las luengas tiradas de fundamentos, uno no llega a saber exactamente si la cláusula de opción indefinida es nula, pero integrable por el artículo 513.1 del Código Civil, o si es simplemente válida. Hágase la prueba en una sesión colectiva (de alumnos, por ejemplo) y casi el cien por cien jurará que la cláusula es válida para la sentencia. En efecto, la sentencia enfatiza la autonomía de la voluntad, el carácter no taxativo de las prórrogas de los artículos 9 y 10, las costosas inversiones que se había comprometido a hacer el arrendatario, la nulidad limitada (art. 6) a las cláusulas desventajosas para el arrendatario. Y

La cláusula de prórroga indefinida en arrendamientos de persona física convierte el contrato en vitalicio

todavía más llamativo es el hecho de que la nueva sentencia no se apoya en el criterio de la Sentencia del Tribunal Supremo 582/2009 ni menciona la heterointegración del contrato con las normas del usufructo.

El asunto es dilemático, porque de hecho las dos instancias habían declarado que se aplicaba el artículo 513.1.º a la cláusula nula y que el arrendamiento devenía vitalicio. Y este extremo no fue recurrido en casación, quedando firme. Claro que entonces todo el argumentario de casación queda desprovisto de razón. Ninguna de las razones dadas por el Tribunal Supremo serviría, porque de hecho la cláusula de prórroga indefinida se presuponía ineficaz; de otra forma, no habría sido posible ni necesaria la integración de lagunas con el artículo 513.1.º.

La cuestión adquiriría una saliencia indiscutible cuando el arrendatario falleciera prontamente, por ejemplo, acaso sin haber agotado los plazos de prórroga de los artículos 9 y 10. Aquí importa mucho distinguir entre un arrendamiento vitalicio (ya estaría extinguido *mortis causa*) y un arrendamiento con una cláusula válida de prórroga indefinida. Porque, salvo que otra cosa se pactara, este arrendamiento admitiría la aplicación del régimen sucesorio: ¿el del artículo 16 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, que de hecho está básicamente

limitado a un tiempo de 5, 7, 8 o 10 años, ya que finalmente, con heredamiento o sin él, el arrendatario puede instar un desahucio por

finalización del periodo contractual?, ¿o un régimen sucesorio acomodado a una duración infinitamente prorrogable? Pero entonces salta la urgencia de si habremos de imponer un límite a los grados sucesorios: ¿acaso tres generaciones como máximo, al igual que en la sustitución fideicomisaria? La analogía sería muy forzada porque el arrendamiento es un contrato oneroso y no una disposición gratuita *mortis causa*.

Advierto que la duración vitalicia estaría vinculada a la condición de persona física del arrendatario. Y una finca se puede alquilar para negocio o despacho profesional en favor de una persona física. También regiría entonces el artículo 513.1.º del Código Civil. Claro que el profesional o el empresario autónomo apenas podrían pensar en la cesión de su contrato porque la vida que se computa para el usufructo es la del usufructuario inicial.

Creo que hay que reconducirse a la solución racional de aplicar sin más la solución «usufructuaria» de la sentencia del 2009. Pero esta solución, que es la menos mala, hace caer todo el raciocinio largo de la sentencia del 2025, aunque no deja de plantear otros problemas (especialmente en arrendatarios personas físicas) que, si se apuran, podrían llegar a destabilizar la solución usufructuaria.