

## SENTENCIA

En la Villa de Madrid, a catorce de Julio de dos mil diez.

Visto por la Sala Primera del Tribunal Supremo, constituida por los Magistrados indicados al margen, el presente recurso de casación interpuesto por doña Remedios , representada ante esta Sala por la Procuradora doña Mercedes Albí Murcia, contra la sentencia dictada en grado de apelación -rollo nº 532/05/05- en fecha 29 de julio de 2005 ( [AC 2005\2252](#) ), por la Sección Octava de la Audiencia Provincial de Valencia, dimanante de autos de juicio verbal seguidos con el nº 45/05 ante el Juzgado de Primera Instancia nº 25 de Valencia.

Ha sido parte recurrida "FASNET, S.L." , representada ante esta Sala por la Procuradora doña Adela Cano Lantero.

### ANTECEDENTES DE HECHO

**PRIMERO** 1º.- La Procuradora doña Mercedes Peris García, en nombre y representación de doña Remedios , promovió demanda de juicio verbal sobre resolución de contrato de arrendamiento, turnada al Juzgado de Primera Instancia nº 25 de Valencia, contra la entidad "FASNET, S.L." en la que, tras alegar los hechos y fundamentos de derecho que estimó de aplicación, suplicó al Juzgado: "(...) 1.- Que se declare extinguido el contrato de arrendamiento concertado entre Remedios y "FASNET, S.L." de fecha 1 de noviembre de 1998 del local sito en Plaza Xúquer número 7, bajo de Valencia, subarrendado a "LUC STYL'S, S.L." por haber expirado el plazo previsto contractualmente de duración del contrato. 2.- Que se ordene como obligación de hacer para la entidad demandada "FASNET, S.L." La devolución, con recuperación a favor de la actora de la posesión del local objeto de demanda especificado en el apartado anterior, y en su consecuencia se condene a la demandada "FASNET, S.L." a desalojar y devolver su uso y plena disposición al arrendador en las mismas condiciones en que le fue entregado, en el plazo máximo de un mes desde que se dicte sentencia y sin necesidad de requerimiento previo. 3.- Que se condene a la demandada "FASNET, S.L." al montante de las costas del procedimiento por ser preceptivas y subsidiariamente por su temeridad si se opusiere sin fundamento total o parcialmente a la demanda".

2º.- Admitida a trámite la demanda se señaló día para la celebración de la vista, con asistencia de ambas partes. La actora se ratificó en su demanda y se opuso la demandada .

3º.- El Juzgado de Primera Instancia nº 25 de Valencia dictó sentencia, en fecha 5 de abril de 2005 , cuya parte dispositiva dice literalmente: " *Que desestimando la demanda formulada por doña Remedios contra "FASNET, S.L." debo absolver y absuelvo a dicha demandada de todas las pretensiones formuladas de contrario con imposición de costas a la actora* ".

4º.- Apelada la sentencia de primera instancia, y, sustanciada la alzada, la Sección 8ª de la Audiencia Provincial de Valencia dictó sentencia, en fecha 29 de julio de 2005 ( [AC](#)

[2005\2252](#)), cuyo fallo es del siguiente tenor literal: " *Que desestimando el recurso de apelación interpuesto por doña Remedios contra la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia nº 25 de Valencia, en los autos del juicio verbal nº 45/05, la debemos confirmar y la confirmamos, imponiendo a la apelante las costas devengadas en esta alzada* ".

**SEGUNDO** 1º.- Por la representación procesal de doña Remedios , con fecha 21 de octubre de 2005, se ha interpuesto recurso de casación contra la sentencia dictada, en fecha 29 de julio de 2005, por la Audiencia Provincial de Valencia, Sección 8ª , en el rollo nº 532/05 dimanante de los autos de juicio verbal nº 45/05 del Juzgado de Primera Instancia nº 25 de Valencia.

2º.- **Motivo del recurso de casación** . Al amparo del ordinal 3º del artículo 477.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil , señala como infringidos los artículos 1543, 1255, 1256, 1281 y 6.2 del Código Civil y la existencia de interés casacional por oposición de la sentencia recurrida a la jurisprudencia del Tribunal Supremo contenida en las sentencias de 17 de noviembre de 1984, 15 de octubre de 1984 y 17 de septiembre de 1987 .

3º.- Por Providencia de fecha 20 de octubre de 2005 se acordó la remisión de los autos originales a esta Sala Primera del Tribunal Supremo, previo emplazamiento de las partes, habiéndose notificado la misma a las partes litigantes con fecha 25 de octubre de 2005.

4º.- La Procuradora doña Mercedes Albí Murcia, en nombre y representación de doña Remedios , presentó escrito ante esta Sala de fecha 16 de noviembre de 2005 , personándose en calidad de parte recurrente. La Procuradora doña Adela Cano Lantero, en nombre y representación de "FASNET, S.L." , presentó escrito ante esta Sala con fecha 2 de noviembre de 2005 , personándose en calidad de parte recurrida.

5º.- La Sala dictó auto de fecha 27 de mayo de 2008 , cuya parte dispositiva dice literalmente: " 1º) ADMITIR EL RECURSO DE CASACIÓN interpuesto por la representación procesal de Dª Remedios , contra la Sentencia dictada, en fecha 29 de julio de 2005, por la Audiencia Provincial de Valencia (Sección Octava), en el rollo nº 532/2005 dimanante de los autos de juicio verbal de desahucio nº 45/2005, del Juzgado de Primera Instancia nº 25 de Valencia. 2º) Y entréguese copia del escrito de interposición del recurso de casación formalizado, con sus documentos adjuntos, a la parte recurrida personada ante esta Sala para que formalice su oposición por escrito en el plazo de VEINTE DÍAS, durante los cuales estarán de manifiesto las actuaciones en la Secretaría ".

**TERCERO** Con fecha 2 de julio de 2008, la Procuradora doña Adela Cano Lantero, en nombre y representación de "FASNET, S.L." presentó escrito de oposición al recurso de casación, suplicando a la Sala "(...) se sirva dictar sentencia desestimando el recurso y confirmando en todos sus términos la Sentencia recurrida, dictada el 29 de julio de 2005 por la Audiencia Provincial de Valencia, Sección octava, en el rollo de apelación 532/2005 en todos sus términos, con expresa imposición de costas a la recurrente por ser preceptivas".

**CUARTO** La Sala señaló para votación y fallo del presente recurso, el día 16 de junio de 2010 , en que tuvo lugar.

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. Roman Garcia Varela,

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO** Doña Remedios , hoy recurrente, interpuso demanda de juicio verbal de desahucio por expiración de plazo contra la entidad mercantil "FASNET, S.L." y solicitó la intervención provocada de la sociedad "LUC STYLŽS, S.L." . Pretendía se declarara extinguido el contrato de arrendamiento concertado entre las partes litigantes el 1 de noviembre de 1998 del local sito en Plaza Xúquer, nº 7 de Valencia, subarrendado a "LUC STYLŽS, S.L." , por haber expirado el plazo previsto de duración del contrato. Fundaba la parte actora su demanda en que en el contrato de arrendamiento que ligaba a los litigantes se fijó una duración anual, prorrogable por el mismo periodo de tiempo. Tal prórroga podía hacerla efectiva el arrendatario potestativamente, quedando en este caso obligado el arrendador, motivo por el que se instaba a declarar nula tal disposición y el fin del contrato de arrendamiento por expiración del plazo.

La sentencia de primera instancia desestimó la demanda al concluir que no es nula la cláusula contractual pactada. Considera que el contrato no tiene una duración indefinida, sino que su duración es anual, con posibilidad de prórrogas anuales, con revisión anual de renta, por lo que existe una equivalencia de las prestaciones que otorga plena eficacia al negocio jurídico suscrito.

Contra dicha resolución se interpuso recurso de apelación por la parte actora. La Audiencia desestima el recurso de apelación y confirma la sentencia de primera instancia. Concluye que el contrato de arrendamiento tiene una duración anual, con posibilidad de prórroga, y, por ende, rechaza la sentencia que el contrato tenga una duración indefinida.

La parte demandante formaliza recurso de casación al amparo del ordinal 3º del artículo 477.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil ( [RCL 2000\34](#), 962 y RCL 2001, 1892) . Cita como preceptos infringidos los artículos 1543, 1255, 1256, 1281 y 6.2 del Código Civil ( [LEG 1889\27](#)) y sustenta su recurso en la oposición de la sentencia ( [AC 2005\2252](#)) recurrida a la jurisprudencia de esta Sala contenida en las sentencias de 17 de noviembre de 1984 ( [RJ 1984\5560](#) ) , 15 de octubre de 1984 ( [RJ 1984\4862](#)) y 17 de septiembre de 1987 ( [RJ 1987\6051](#)) .

**SEGUNDO** .- Con apoyo en la jurisprudencia de esta Sala citada en el recurso, insiste la recurrente en la nulidad de la cláusula relativa a la duración del contrato de arrendamiento, puesto que, a su juicio, establecer una duración anual, con posibilidad de prórroga por el mismo periodo de tiempo, a voluntad del arrendatario, supone dejar en manos de éste, de modo indefinido, la duración del contrato, lo que contraviene las normas y la jurisprudencia citadas, que rechazan que un contrato de arrendamiento pueda tener una duración indefinida, pues ello va en contra de la naturaleza misma de este negocio jurídico. En concreto, la estipulación del contrato en la que se fija la duración del mismo señala literalmente: "*SEGUNDA.- DURACIÓN. El presente contrato entra en vigor hoy, fecha de su otorgamiento. La duración del mismo libremente estipulada por las partes contratantes es de UN AÑO, prorrogable, potestativamente para la entidad arrendataria y obligatoriamente para la arrendadora,*

*por periodos sucesivos de igual duración, lo que operará de forma automática, sin que por tanto deba mediar para ello notificación de tipo alguno" .*

El problema que ahora se plantea ya ha sido resuelto por esta Sala en su sentencia de Pleno de 9 de septiembre de 2009 ( [RJ 2009\4585](#) ) (recurso 1071/2005 ). El recurso resuelto en la sentencia citada es prácticamente idéntico al actual, pues la arrendadora en ambos pleitos es la misma y coincide que una de las arrendatarias y subarrendatarias de aquél son las mismas que ahora intervienen en calidad de recurridas. Pero es que, además, el contrato litigioso es prácticamente idéntico y en especial lo es la cláusula referida a su duración.

Así, tal y como expresa la sentencia del Pleno de 9 de septiembre de 2009 , de la definición del contrato de arrendamiento que da el artículo 1.543 del Código Civil se desprende que la determinación temporal es uno de sus elementos esenciales, aunque el Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 24 de diciembre de 1964 ( [RCL 1964\2885](#) y RCL 1965, 86) preveía un sistema de prórroga forzosa legal en su artículo 57 , en virtud del que, con independencia del plazo fijado en el contrato, el arrendamiento podía ser objeto de prórroga, a voluntad del arrendatario y con carácter obligatorio para el arrendador. Pero una de las novedades más trascendentes que trajo consigo el Real Decreto Ley 2/1985, de 30 de abril ( [RCL 1985\1064](#) ) , fue la supresión del carácter forzoso de tales prórrogas.

En el presente caso, el contrato está suscrito el 1 de noviembre de 1998 y sometido, por tanto, a la Ley 29/1994, de 24 noviembre ( [RCL 1994\3272](#) y RCL 1995, 1141 ) , de Arrendamientos Urbanos . Esta norma no sólo no regula ni reconoce las prórrogas forzosas, sino que parte de sus Disposiciones Transitorias se dedican a establecer un sistema de finalización de aquellos contratos que, suscritos al amparo de la legislación anterior, se hallaban sometidos a la normativa de prórroga forzosa, en los términos expuestos.

**TERCERO** .- En el contrato convenido por los ahora litigantes, la cláusula referida a la duración temporal del arrendamiento establece una duración anual, con posibilidad de prórroga por el mismo período de tiempo, a voluntad del arrendatario. De modo que la cuestión a resolver vuelve a ser la de determinar el alcance de esta disposición contractual, consensuada bajo la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos.

Si bien el artículo 4 de la Ley 29/1994, de 24 noviembre, de Arrendamientos Urbanos , dispone que en los arrendamientos para uso distinto de vivienda, como es el caso, la voluntad de las partes será la que de modo preferente determine el contenido del contrato, la duración pactada no podría ser indefinida dado que ello vulnera la esencia misma del arrendamiento, por el cual *"una de las partes se obliga a dar a la otra el goce o uso de una cosa por tiempo determinado y precio cierto"* ( artículo 1.543 del Código Civil ). Y es que el hecho de que el legislador pueda imponer a las partes en un contrato de arrendamiento el sometimiento a una prórroga forzosa por motivos de política legislativa no permite que, al amparo de la actual legislación, y, más concretamente, del artículo 4 de la Ley 29/1994, de 24 noviembre, de Arrendamientos Urbanos , y del principio de libertad contractual que preconiza el artículo 1.255 del Código Civil , las partes fijen una duración contractual que se caracterice por la posibilidad de prorrogar el arriendo indefinidamente, año tras año, a voluntad del arrendatario.

Señala la sentencia del Pleno de esta Sala de 9 de septiembre de 2009 que, *"sentado 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 al ser fijada por las propias partes contratantes -lo que determina que la cláusula que así lo establece no puede desplegar sus íntegros efectos en la forma convenida- 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 del Código Civil y ni siquiera la consideración de que el plazo de duración sería de un año, dejando entonces al arrendador la facultad de extinción a la finalización del primer año y posteriores. 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. A este respecto, en relación con arrendamientos sujetos al Código Civil y con base en argumentos que resultan también aquí aplicables, 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 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 ; solución que en el presente caso lleva a concluir que el arrendador no puede dar por extinguidos en este momento unos contratos de arrendamiento sobre local de negocio celebrados el 1 de diciembre de 1998, pues se halla vinculado por la cláusula establecida sobre duración en cada uno de ellos por treinta años, esto es hasta la misma fecha del año 2028, lo que resulta además acorde con las exigencias de la buena fe y la contemplación de circunstancias tales como las expectativas de uso del arrendatario y las posibles inversiones realizadas -tal como estaba autorizado- para habilitar los locales a efectos de desarrollar en ellos el negocio de hostelería"*.

Aplicada la anterior doctrina al presente caso, y dado que el contrato litigioso lo es de fecha 1 de noviembre de 1998, resulta que el arrendador no pueda dar ahora por extinguido el contrato de arrendamiento, al estar vinculado, en virtud de la cláusula litigiosa según la interpretación jurisprudencial a que se ha aludido, a una duración de treinta años, que cumplen el 1 de noviembre de 2028.

Por todo ello, el recurso de casación debe ser desestimado.

**CUARTO** .- Desestimado el recurso en virtud de fundamentos diferentes a los empleados por la sentencia impugnada y dado que el caso planteado presentó evidentes dudas de derecho, no procede hacer especial declaración sobre costas del presente recurso, de conformidad con lo establecido en los artículos 398.1 y 394.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil .

Por lo expuesto, en nombre del Rey y por la autoridad conferida por el pueblo español.

## **FALLAMOS**

Que debemos declarar y declaramos no haber lugar al recurso de casación interpuesto por la representación procesal de doña Remedios contra la sentencia de veintinueve de julio de dos mil cinco ( [AC 2005\2252](#)) dictada por la Sección Octava de la Audiencia

Provincial de Valencia, en el rollo de apelación nº 532/2005 , dimanante de autos de juicio verbal nº 45/05, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia nº 25 de Valencia a instancia de la parte hoy recurrente contra la entidad "FASNET, S.L." y, en consecuencia, confirmamos dicha sentencia en virtud de los razonamientos ya señalados, sin especial pronunciamiento sobre las costas causadas en el presente recurso.

Así por esta nuestra sentencia, que se insertará en la COLECCIÓN LEGISLATIVA pasándose al efecto las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos .  
**Juan Antonio Xiol Rios; Roman Garcia Varela; Francisco Marin Castan; Jose Antonio Seijas Quintana; Encarnacion Roca Trias; Rafael Gimeno-Bayon Cobos.**  
**Firmado y rubricado.** PUBLICACIÓN.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el EXCMO. SR. D. Roman Garcia Varela, Ponente que ha sido en el trámite de los presentes autos, estando celebrando Audiencia Pública la Sala Primera del Tribunal Supremo, en el día de hoy; de lo que como Secretario de la misma, certifico.