



Roj: **STS 4240/2025 - ECLI:ES:TS:2025:4240**

Id Cendoj: **28079119912025100023**

Órgano: **Tribunal Supremo. Sala de lo Civil**

Sede: **Madrid**

Sección: **991**

Fecha: **07/10/2025**

Nº de Recurso: **4796/2024**

Nº de Resolución: **1387/2025**

Procedimiento: **Recurso de casación**

Ponente: **JOSE LUIS SEOANE SPIEGELBERG**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **SAP BU 291/2024,**
ATS 14505/2024,
STS 4240/2025

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

PLENO

Sentencia núm. 1.387/2025

Fecha de sentencia: 07/10/2025

Tipo de procedimiento: RECURSO DE CASACIÓN

Número del procedimiento: 4796/2024

Fallo/Acuerdo:

Fecha de Votación y Fallo: 17/09/2025

Ponente: Excmo. Sr. D. José Luis Seoane Spiegelberg

Procedencia: AUD. PROVINCIAL DE BURGOS, SECCIÓN 2.^a

Letrado de la Administración de Justicia: Ilmo. Sr. D. Fernando Javier Navalón Romero

Transcrito por: EAL

Nota:

RECURSO DE CASACIÓN núm.: 4796/2024

Ponente: Excmo. Sr. D. José Luis Seoane Spiegelberg

Letrado de la Administración de Justicia: Ilmo. Sr. D. Fernando Javier Navalón Romero

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

PLENO

Sentencia núm. 1387/2025

Excmos. Sres. y Excmas. Sras.

D. Ignacio Sancho Gargallo, presidente

D. Rafael Sarazá Jimena

D. Pedro José Vela Torres
D.^a M.^a Ángeles Parra Lucán
D. José Luis Seoane Spiegelberg
D. Antonio García Martínez
D. Manuel Almenar Belenguer
D.^a Raquel Blázquez Martín
D.^a Nuria Auxiliadora Orellana Cano
D. Fernando Cerdá Albero

En Madrid, a 7 de octubre de 2025.

Esta Sala ha visto el recurso de casación interpuesto por Naropa Capital, S.L.U., representada por el procurador D. Rodrigo Pascual Peña, bajo la dirección letrada de D.^a Ana Serna Gimeno, contra la sentencia n.º 123, dictada por la Sección 2.^a de la Audiencia Provincial de Burgos, en el recurso de apelación n.º 394/2023, dimanante de las actuaciones de juicio verbal de desahucio n.º 234/2023, del Juzgado de Primera Instancia n.º 6 de Burgos. Ha sido parte recurrida D. Arcadio, representado por el procurador D. Valentín Ganuza Ferrero y bajo la dirección letrada de D. José Muñoz Plaza.

Ha sido ponente el Excmo. Sr. D. José Luis Seoane Spiegelberg.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- *Tramitación en primera instancia*

1.-El procurador D. Eugenio Echevarrieta Herrera, en nombre y representación de Naropa Capital, S.L., interpuso demanda de juicio verbal de desahucio por expiración del plazo contractual contra D. Arcadio, en la que solicitaba al juzgado:

«[s]e declare la extinción del contrato de arrendamiento, por expiración del plazo, y se ordene el desahucio y lanzamiento de la demandada, con imposición de las costas causadas».

2.-La demanda fue repartida al Juzgado de Primera Instancia n.º 6 de Burgos y se registró con el n.º 234/2023. Una vez fue admitida a trámite, se procedió al emplazamiento de la parte demandada.

3.-La procuradora D.^a Elena Cobo Guzmán, en representación de D. Arcadio, contestó a la demanda mediante escrito en el que solicitaba al juzgado:

«[d]ictar resolución por la que desestime íntegramente la demanda, con expresa condena en costas al actor».

4.-Tras seguirse los trámites correspondientes, la Magistrada-juez del Juzgado de Primera Instancia n.º 6 de Burgos dictó sentencia de fecha 25 de octubre de 2023, con la siguiente parte dispositiva:

«Desestimar la demanda formulada por la representación procesal de Naropa Capital SL frente a D. Arcadio, y, en consecuencia, declaro no haber lugar al desahucio del mismo respecto de la vivienda sita en Burgos, en la DIRECCION000, objeto del presente procedimiento; y todo ello, con expresa imposición de las costas procesales a la parte actora».

SEGUNDO.- *Tramitación en segunda instancia*

1.-La sentencia de primera instancia fue recurrida en apelación por la representación de Naropa Capital, S.L.U.

2.-La resolución de este recurso correspondió a la sección 2.^a de la Audiencia Provincial de Burgos, que lo tramitó con el número de rollo 394/2023, y tras seguir los correspondientes trámites dictó sentencia en fecha 27 de marzo de 2024, cuya parte dispositiva dispone:

«Desestimando el recurso de apelación interpuesto por la representación legal de Naropa Capital SLU contra la sentencia dictada en fecha 25-10-2023 por el Juzgado de 1.^a Instancia n.º 6 de Burgos acordamos su confirmación, haciendo expresa imposición de las costas del recurso a la parte apelante».

TERCERO.- *Interposición y tramitación del recurso de casación*

1.-El procurador D. Eugenio Echevarrieta Herrera, en representación de Naropa Capital, S.L.U., interpuso recurso de casación.

Los motivos del recurso de casación fueron:

«Primero.- Con base en el art. 477.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, por infracción, por inaplicación, del art. 218 de la LEC».

«Segundo.- Con base en el art. 477.3 de la LEC, por infracción del artículo 10 de la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU) de 1994».

2.-Las actuaciones fueron remitidas por la Audiencia Provincial a esta Sala, y las partes fueron emplazadas para comparecer ante ella. Una vez recibidas las actuaciones en esta Sala y personadas ante la misma las partes por medio de los procuradores mencionados en el encabezamiento, se dictó auto de fecha 27 de noviembre de 2024, cuya parte dispositiva es como sigue:

«1º.- Admitir el recurso de casación interpuesto por la representación procesal Naropa Capital S.L.U. contra la sentencia dictada el 27 de marzo de 2024 por la Audiencia Provincial de Burgos, Sección 2.ª, en el recurso de apelación n.º 394/2023, que dimana de los autos del juicio de verbal de desahucio 234/2023 seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia n.º 6 de Burgos.

»2º.- Abrir el plazo de veinte días, a contar desde la notificación de este auto, para que la parte recurrida formalice por escrito su oposición al recurso.

»Contra la presente resolución no cabe recurso alguno».

3.-Se dio traslado a la parte recurrida para que formalizara su oposición, lo que hizo mediante la presentación del correspondiente escrito.

4.-Por providencia de 7 de mayo de 2025 se nombró ponente al que lo es en este trámite y se acordó resolver el recurso sin celebración de vista, señalándose para votación y fallo el 24 de junio del presente, y por resolución de esa misma fecha se acordó que el asunto pasara a conocimiento del Pleno de la Sala, señalándose nuevamente para votación y fallo el día 17 de septiembre del presente, fecha en que ha tenido lugar.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- *Antecedentes relevantes*

En la presente sentencia se aborda la validez y eficacia de una cláusula de prórroga forzosa a voluntad del arrendatario en un contrato de arrendamiento de vivienda concertado tras la entrada en vigor de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994.

A los efectos decisorios de tal cuestión controvertida, partimos de los siguientes antecedentes:

1.º-La Caja de Ahorros Municipal de Burgos y D. Arcadio suscribieron, con fecha 25 de febrero de 2000, un contrato de arrendamiento de vivienda, sita en la DIRECCION000, de Burgos, por una renta mensual de 100.000 pesetas, que se actualizaría conforme a lo dispuesto en el art. 18 LAU. Al tiempo de interposición de la demanda, la renta contractual ascendía a la cantidad de 1.040 euros mensuales.

2.º-Con la misma fecha suscribieron un primer anexo al contrato en el que, entre otras cláusulas, las partes pactaron:

«SEGUNDA.- La vivienda arrendada lo es para ser destinada única y exclusivamente a satisfacer la necesidad de vivienda permanente y despacho del arrendatario y su familia.

»TERCERA.- El contrato de arrendamiento tendrá una duración de ocho años a partir de la firma del presente contrato, con efectos económicos de 1 de junio de 2000.

»CUARTA.- Caso de que el arrendatario desista del contrato antes de cumplirse el plazo establecido, no deberá indemnizar al propietario con una mensualidad del importe que satisfaga en el momento de la renuncia, por cada año completo que faltase hasta cumplir el plazo».

3.º-También, firmaron un segundo anexo al contrato con una estipulación especial 1.ª que, bajo el epígrafe prórroga del plazo, literalmente señala:

«Dada la fuerte inversión que es necesario realizar en la vivienda objeto de arrendamiento la Comisión Ejecutiva autorizó que el plazo de este arrendamiento una vez agotado el normal de 5 más 3 años que figura en el contrato, se prorroga por años sucesivos con carácter indefinido, condición obligatoria para el arrendador y optativa para el arrendatario que podrá dar por terminado el contrato en cualquier momento, avisando a la caja con 3 meses de anticipación. No se aplicará la penalización que se contempla en la cláusula cuarta del primer anexo del contrato.

»Tendrá derecho a todas las subrogaciones que establece la ley en favor de sus familiares, durante todo el plazo de vigencia de este contrato, preferentemente cónyuge e hijos. Cualquiera de las subrogaciones no llevará la modificación de la renta, que continuará siendo la misma que se satisfaga en ese momento y se continuará aplicando la revisión anual de acuerdo a las variaciones que experimente el IPC».

En un pacto segundo concerniente a la ejecución de obras se convino con respecto al arrendatario que:

«Se le autoriza para que por su cuenta pueda realizar en el interior de la vivienda todas las obras que precise para dejar el piso en perfecta habitabilidad, debiendo guardar repuestos de los materiales empleados, por si en el futuro la Caja precisase romper para arreglar algún elemento común, ya que si no se le facilita el material, se considerará exenta de reponerlo a su primitivo estado.

»La Caja aceptará, si el inquilino lo desea, el pago de facturas de obras fijas que se realicen en la vivienda (albañilería, fontanería, puertas, suelos, etc.) hasta por un importe máximo de 4.800.000 pesetas, presentando facturas a nombre de la Caja con su correspondiente I.V.A. y repercutirá sobre el total un 5%, es decir 20.000 pesetas mensuales o la cifra que proporcionalmente corresponda a los pagos que se efectúen, si no llegasen a la cifra máxima autorizada».

4.º-La demandante Naropa Capital, S.L., adquirió el edificio donde se ubica la vivienda litigiosa con lo que se subrogó en la posición jurídica de arrendadora, y con tal legitimación promovió una acción de desahucio por expiración del plazo contractual.

La demanda se fundamentó en que, tras la vigencia de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994 (en adelante LAU), no cabe establecer una prórroga forzosa obligatoria para el arrendador y optativa para el arrendatario que, por ser contraria al espíritu de la norma y a la voluntad del legislador, vulnera lo dispuesto en el artículo 10 de la precitada disposición general, que es la única prórroga factible en virtud de lo dispuesto en el art. 4 de la referida ley especial, cuando establece que: «[l]os arrendamientos de vivienda se rigen por lo dispuesto en el Título II de la presente ley, en su defecto, por la voluntad de las partes y, supletoriamente, por lo dispuesto en el Código Civil».

Por todo ello, consideró aplicable el art. 1566 CC, relativo a la tácita reconducción, notificó fehacientemente al arrendatario la intención de no renovar el contrato, que consideró extinguido el 25 de febrero de 2023, y postuló un pronunciamiento judicial en tal sentido.

El arrendatario se opuso a la demanda, al sostener la vigencia y eficacia de la cláusula pactada de prórroga forzosa. Y alegó, en síntesis, que días después de la celebración del contrato de arrendamiento, constatada la necesidad de abordar obras cuantiosas en la vivienda y el compromiso del arrendatario para llevarlas a efecto a su cargo, la Comisión Ejecutiva de la Caja de Ahorros Municipal de Burgos reconsideró la duración inicialmente pactada a la vista de la envergadura y coste de dichas obras, el compromiso de asumirlas por parte del arrendatario, la dificultad de arrendar el piso sin un importante desembolso previo y el hecho de encontrarse gran parte del edificio ocupado por arrendatarios con contratos sometidos a régimen de prórroga forzosa. Por tal motivo, las partes suscribieron el segundo anexo, en el que no figura fecha pero que, en todo caso, fue redactado y firmado posteriormente al contrato de arrendamiento, de ahí su denominación. La voluntad de las partes fue pactar la prórroga forzosa del artículo 57 del Decreto 4104/1964, de 24 de diciembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

5.º-El Juzgado de Primera Instancia número 6 de Burgos desestimó la demanda. Se fundamentó en el pacto suscrito entre las partes sobre la prórroga del contrato, y asumió los argumentos contenidos en la sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid, sección 14, de 18 de junio de 2015, que se apoyó, a su vez, en la STS 582/2009, de 9 de septiembre, relativa a un arrendamiento para uso distinto de vivienda, y entendió aplicable analógicamente el art. 513.1.º del CC, para concluir de esta forma que la duración del contrato tenía el límite de la vida del arrendatario y, de esta manera, determinó la duración del arriendo.

6.º-Contra dicha resolución judicial la arrendadora interpuso un recurso de apelación fundado, en síntesis, en que la sentencia de primera instancia había incurrido en incongruencia *extra petita*, que violó la doctrina jurisprudencial sobre la invalidez de las cláusulas de prórroga indefinida en los contratos de arrendamiento, al tiempo que impugnaba los argumentos esgrimidos en la contestación de la demanda.

La decisión del recurso correspondió a la Sección Segunda de la Audiencia Provincial de Burgos, que dictó sentencia confirmatoria de la pronunciada por el juzgado.

El tribunal provincial entendió que la sentencia apelada no había incurrido en incongruencia *extra petita*, al no haber sido desbordados los términos del debate suscitado en la primera instancia.

Razonó que el juzgado, al interpretar el contrato y aplicar analógicamente la doctrina jurisprudencial relativa a la prórroga forzosa de los arrendamientos de locales comerciales a los de vivienda y, de esta manera, determinar el plazo del contrato, no vulneró el art. 1543 CC, y añadió:

«[s]e podrá o no compartir la procedencia de la doctrina e interpretación realizada, pero ello no vulnera el objeto de debate, aunque no se ajuste a las pretensiones de máximo formuladas por las partes (extinción del arrendamiento o prórroga indefinida a voluntad del arrendatario)».

Y, sobre el fondo de la cuestión debatida, señaló que:

«En el presente la duración del contrato libremente pactada por las partes se ajustó no solo al periodo legal más el (sic) prórroga legal prevista en la L.A.U. de 1994 (5 + 3; total 8 años) sino que una vez agotado el normal de 5 + 3 años que figura en el contrato, se autorizó expresamente por el arrendador que se prorrogue por años sucesivos con carácter indefinido, condición obligatoria para el arrendador y optativa para el arrendatario.

»La mención a años sucesivos de carácter indefinido no impide considerar la existencia de un pacto claro y terminante de prórroga forzosa, justificado además por la inversión que se reconoció había realizado en la vivienda el arrendatario.

»Cuestión distinta es que por la imposibilidad de indeterminación de la duración prórroga anual a voluntad exclusiva del arrendatario deba integrarse como ha hecho la sentencia apelada, conforme a lo indicado por el TS en la sentencia nº 582/2009 de 9 de septiembre de 2009 referido a un supuesto de arrendamiento de uso distinto a vivienda limitando la duración del contrato al plazo de 30 años por referencia al límite del usufructo.

[...]

»Es posible la aplicación analógica de lo resuelto por el TS en el supuesto de arrendamiento de uso distinto al presente de arrendamiento de vivienda en cuanto que, respetadas en el contrato las limitaciones de duración y prórroga previstas en la ley en beneficio del arrendatario, no queda impedido el establecimiento por las partes de un pacto de establecimiento de prórroga forzosa, si bien integrado por los motivos referidos en la sentencia del TS ya citada al plazo de 30 años referido; no justificado hacer de peor condición al arrendatario de la vivienda, respecto del arrendatario de uso distinto a vivienda».

7.º-Contra dicha sentencia se interpuso, por la entidad demandante, el presente recurso de casación.

SEGUNDO.- *Motivo primero del recurso de casación*

Con base en el art. 477.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (en adelante LEC), se interpone el primer motivo del recurso por infracción del deber de congruencia que impone el art. 218.1 de la LEC.

1. Desarrollo y fundamento del recurso

Expone la sociedad recurrente, que la sentencia de primera instancia declaró que el contrato de arrendamiento no sólo debe considerarse vigente, sino también que subsistirá hasta el fallecimiento del arrendatario; sin embargo, el objeto del debate, tal y como quedó delimitado en los escritos rectores del proceso, se circunscribió a la determinación de si la cláusula de prórroga indefinida pactada era o no válida, y, por lo tanto, si el contrato de arrendamiento debía reputarse extinguido por expiración de plazo en la fecha indicada en la demanda o si, por el contrario, continúa en vigor. Añade que la fijación del límite temporal de la vigencia del contrato y su concreción en la sentencia de primera instancia, es una cuestión no suscitada por ninguna de las partes sobre la que, sin embargo, se pronunció indebidamente el juzgado, sobrepasando los límites del objeto del proceso.

Por todo ello, al no haber estimado la audiencia, la incongruencia *extra petita* alegada como causa de apelación, concurre el primero de los motivos del recurso de casación interpuesto.

Citó, como fundamento del interés casacional, la doctrina de la STS 646/2023 de 3 de mayo, que cita, entre otras, la STS 341/2022, de 3 de mayo.

La parte demandada, tras señalar que la sentencia del juzgado resuelve la cuestión controvertida delimitada en la audiencia previa, como así hace también la sentencia de la audiencia, sostiene que no existe la incongruencia *extra petita* denunciada, ya que no fueron desbordados judicialmente los términos del objeto del proceso.

2. El requisito de la congruencia

Aparece normativizado en el art. 218.1 LEC, cuando dispone que:

«1. Las sentencias han de ser claras, precisas y congruentes con las demandas y con las demás pretensiones de las partes, deducidas oportunamente en el pleito.

»Harán las declaraciones que aquéllas exijan, condenando o absolviendo al demandado y decidiendo todos los puntos litigiosos que hayan sido objeto de debate».

En la estructura del proceso, los litigantes, en sus escritos alegatorios (art. 412.1 LEC), determinan su objeto a través de la exteriorización de las pretensiones y resistencias ejercitadas, que conforman la cuestión controvertida sometida a consideración judicial, lo que constituye una manifestación del principio dispositivo que rige la relación procesal. El papel del juez es distinto, en cuanto radica en satisfacer el derecho fundamental de los litigantes a la tutela judicial efectiva por medio de la sentencia que zanja el litigio, claro está, bajo una estructura de contradicción como manifestación elemental del derecho de defensa, que garantiza el art. 24.2 de la Constitución (en adelante CE) al proscribir cualquier clase de indefensión. De esta forma, la sentencia es un acto procesal del juez que contiene el juicio lógico que conduce a la decisión del litigio dentro del contorno de lo debatido.

En el panorama expuesto, la congruencia se configura como un requisito inexcusable de toda sentencia y como una garantía elemental para las partes, que habrá de ser escrupulosamente observada por los órganos jurisdiccionales, con la finalidad de impedir sentencias sorpresivas que se desvíen del objeto del proceso, pues deviene indiscutible que los litigantes gozan del derecho a obtener una resolución judicial cuyos términos han delimitado, tanto subjetiva como objetivamente, con plena participación en el procedimiento de formación de tan fundamental acto decisorio, que pone fin al proceso.

En este sentido, nos pronunciamos, por ejemplo, en la STS 135/2025, de 27 de enero, cuando señalamos que:

«Las sentencias han de ser la respuesta judicial a las pretensiones y resistencias de las partes oportunamente deducidas en sus escritos alegatorios, todo ello con la finalidad de satisfacer el derecho fundamental a la tutela judicial efectiva del que son titulares los litigantes, los cuales tienen un indiscutible interés jurídico en obtener una respuesta motivada a las pretensiones deducidas dentro de los términos del debate judicializado sometido a consideración de los tribunales, que no pueden desviarse de las cuestiones planteadas por las partes constitutivas del objeto del proceso; pues, en otro caso, se podría privarles del derecho de influir en el contenido de la decisión, colocándolas en una inadmisibile situación de indefensión prohibida por el art. 24.2 CE con lesión del principio de contradicción».

La jurisprudencia ha repetido hasta la saciedad, al proceder a la exégesis del art. 218.1 de la LEC, que la congruencia exige una correlación entre los pedimentos de las partes y el fallo de la sentencia en atención a la petición y a la causa de pedir (SSTS 580/2016, de 30 de julio; 548/2020, de 22 de octubre; 751/2021, de 2 de noviembre; 341/2022, de 3 de mayo; 646/2023, de 3 de mayo; 1466/2024, de 6 de noviembre, y 129/2025, de 27 de enero, entre otras muchas).

En consecuencia, una sentencia es incongruente si concede más de lo pedido por las partes (*ultra petita*), se pronuncia sobre determinados extremos al margen de lo suplicado por los litigantes (*extra petita*), se dejan incontestadas y sin resolver algunas de las pretensiones sostenidas por ellas, siempre y cuando el silencio judicial no pueda razonablemente interpretarse como desestimación tácita de la pretensión deducida (*citra petita*); por el contrario, es perfectamente válido que dé menos de lo pedido (*infra petitem*), lo que no constituye infracción de incongruencia, salvo que diera menos de lo admitido por la contraparte (SSTS 604/2019, de 12 de noviembre; 526/2020, de 14 de octubre; 751/2021, de 2 de noviembre; 364/2022, de 4 de mayo; 511/2023, de 18 de abril; 380/2024, de 14 de marzo y 129/2025, de 27 de enero, entre otras muchas).

La obligada correlación entre las pretensiones deducidas por los litigantes y lo resuelto en las sentencias judiciales adquiere, además, relevancia y dimensión constitucional, toda vez que resulta lesionado el principio de contradicción protegido por el art. 24 CE, si se modifican sustancialmente los términos del debate procesal con indefensión de las partes que, al no tener conciencia del efectivo alcance de la controversia, no pueden activar adecuadamente la defensa de sus intereses (por todas, SSTS 69/2020, de 3 de febrero; 207/2022, de 15 de marzo, 509/2022, de 28 de junio y 380/2024, de 14 de marzo, entre otras).

3. Examen de las circunstancias del presente caso y desestimación del motivo

La parte recurrente achaca a la sentencia de la audiencia que incurrió en una incongruencia *extra petita*, esto es, fuera de lo pedido, por haber vulnerado los límites del objeto del proceso, tal y como había sido configurado por las partes.

A este tipo de incongruencia, se refería la legislación de Las Partidas en los términos siguientes: «Como non debe valer el juyzio que da el Judgador sobre cosa que no fue demandada antel», y que ejemplifica de la manera siguiente: «Ca si fuese fecha la demanda antel sobre un campo, o sobre una viña, e el quisiere dar juyzio sobre cosas o bestias, o sobre otra cosa que no perteneciese a la demanda, no debe valer tal juyzio».

El método más seguro para comprobar si se ha producido la incongruencia de una sentencia consistirá, dada su dimensión constitucional como inherente a la tutela judicial efectiva y a la proscripción de indefensión (art. 24.2 CE), en determinar si se han alterado los términos del debate con riesgo de indefensión.

Para ello, hemos de examinar el objeto del proceso introducido por las partes en sus escritos de demanda y contestación (arts. 399 y 405 LEC). De esta manera, resulta que el demandante sostiene la ineficacia de la cláusula del anexo segundo al contrato de arrendamiento suscrito, concerniente a la prórroga del plazo del arrendamiento, que considera nula, dado que contradice lo dispuesto en el art. 10 de la LAU de 1994.

El demandado, por el contrario, sostiene la validez de dicha cláusula, y considera que el contrato se encuentra en vigor, al pactarse expresamente una prórroga en los términos indicados, por lo que no procede la extinción del vínculo arrendaticio, puesto que nos hallamos ante una estipulación contractual perfectamente válida emanada del principio de la libre autonomía de la voluntad (art. 1255 CC), y que tiene su justificación en el deplorable estado de la vivienda y las importantes inversiones que debía abordar el arrendatario para su uso y disfrute.

La decisión del proceso exige, pues, resolver fundamentalmente la cuestión controvertida relativa a si cabe un pacto, como el suscrito, tras la nueva LAU de 1994, que conciliara una estipulación de tal clase con la naturaleza jurídica de todo arrendamiento que exige la determinación del plazo cierto de la cesión del uso de la cosa (art. 1543 CC).

La sentencia de primera instancia, que se tilda de incongruente, resuelve ambas cuestiones; toda vez que considera existente un pacto claro y terminante de prórroga forzosa, justificado por la importante inversión que se reconoció realizada por el arrendatario en la vivienda litigiosa, que se encontraba en pésimas condiciones de habitabilidad; y en cuanto al extremo controvertido de la imposibilidad de un pacto de prórroga anual a voluntad exclusiva del arrendatario mediante la aplicación al caso de la doctrina establecida por la STS 582/2009, de 9 de septiembre, que, aunque referida a un arrendamiento distinto del de vivienda, se considera aplicable analógicamente a la controversia suscitada, y de esta manera consideró que la duración del contrato se extendía temporalmente hasta la muerte del arrendatario por aplicación del art. 513.1.º CC en sede de usufructo. La audiencia consideró que la sentencia del juzgado no incurría en incongruencia y la ratificó.

Se podrá o no disentir del argumento de fondo empleado para resolver la cuestión suscitada, compartirlo o no, pero, desde luego, la sentencia de la audiencia no ha incurrido en incongruencia, al haber respetado los términos del debate, y resuelto negativamente la pretensión de la demandante de extinción del arriendo por expiración del plazo contractual, para lo cual era preciso abordar la cuestión controvertida sobre la necesidad de contar con un plazo cierto como elemento constitutivo del arrendamiento (art. 1543 CC).

Por otra parte, como establecimos en la STS 1759/2023, de 19 de diciembre:

«[e]l Tribunal Constitucional ha declarado que para que pueda considerarse que existe una incongruencia vulneradora del art. 24 de la Constitución es necesario que la desviación del fallo judicial respecto de los términos en que las partes formularon sus pretensiones ha de ser de tal naturaleza que suponga una modificación sustancial de los términos en que discurrió la controversia procesal».

En cualquier caso, además, como precisamos en la reciente STS 866/2025, de 2 de junio:

»En la medida en que la demandada se opuso a la demanda, por entender que el demandante carecía de acción frente a ella, es muy difícil que la sentencia de apelación, al acordar la desestimación de la demanda, incurra en incongruencia, conforme a la jurisprudencia de esta sala, contenida en la sentencia 722/2015, de 21 de diciembre y reiterada, entre otras muchas, por la sentencia 221/2022, de 22 de marzo:

»"(...) es jurisprudencia que 'las sentencias absolutorias no pueden ser por lo general incongruentes, pues resuelven sobre todo lo pedido, salvo que la desestimación de las pretensiones deducidas por las partes se hubiera debido a una alteración de la causa de pedir o a la estimación de una excepción no opuesta por aquellas ni aplicable de oficio por el juzgador' (Sentencias 476/2012, de 20 de julio, y 365/2013, de 6 de junio). De tal forma que, como puntualiza esta última Sentencia 365/2013, de 6 de junio, 'la sentencia desestimatoria de la demanda es congruente salvo que ignore injustificadamente un allanamiento, la desestimación de la demanda principal venga determinada por la estimación de una reconvencción o una excepción no formuladas (en este último caso, salvo cuando sea apreciable de oficio), o pase por alto una admisión de hechos, expresa o tácita, realizada por el demandado'».

El denunciado vicio de incongruencia no puede, pues, ser estimado.

TERCERO.- *El segundo de los motivos del recurso de casación*

Se fundamentó en la infracción del art. 10 de la LAU, al reputarlo incompatible con una prórroga indefinida del contrato de arrendamiento a voluntad del arrendatario.

En el desarrollo del recurso, se defiende que no se cumple la razón de analogía para la aplicación al caso de la doctrina establecida por la STS 582/2009, de 9 de septiembre, por tratarse de arrendamientos de distinta

naturaleza -local de negocio y vivienda-, así como que, en el presente caso, el contrato litigioso se suscribió vigente la LAU de 1994, concurre la condición de persona física y no jurídica del arrendatario, y la cláusula conflictiva establece una duración indefinida del vínculo arrendaticio, no refleja un pacto de prórroga forzosa, y es contraria al art. 1543 del CC.

En concreto, solicita la declaración como doctrina jurisprudencial que:

«En los arrendamientos de vivienda suscritos vigente la LAU de 1994, la ineficacia de la cláusula de prórroga indefinida que el contrato pueda albergar debe conllevar a la plena aplicación del art. 10 de la LAU y la determinación de la duración del mismo conforme a dicho precepto y, por lo tanto, dar por extinguido el contrato litigioso».

La parte recurrida se opone al recurso. Razona que el arrendamiento se pactó con destino tanto de vivienda como de despacho profesional del arrendatario (uso distinto de vivienda), el cual quedó imperativamente sometido, en primer término, a la «voluntad de las partes», en el caso de uso distinto de vivienda; y «a los pactos, cláusulas y condiciones determinados por la voluntad de las partes», en el caso de vivienda, con los límites de la LAU, y sólo, de forma supletoria, conforme a lo dispuesto en el Código Civil, máxime cuando la arrendadora es una sociedad mercantil, que tiene por objeto social la explotación de inmuebles en régimen de arrendamiento, y, por todo ello, es posible la aplicación analógica de lo resuelto por este Tribunal Supremo, en el supuesto de arrendamiento de uso distinto de la vivienda, si bien integrado en el plazo máximo de duración de 30 años relacionado con el usufructo, pues de ninguna forma se justificaría hacer de peor condición y dar peor tratamiento al arrendatario de vivienda persona física, respecto del arrendamiento de local de negocio por persona jurídica.

Añadió, a dicha argumentación, que el art. 1543 CC no impidió la prórroga forzosa bajo el imperio de la LAU de 1964, y sin que el RDL 2/1985, de 30 de abril, suprimiese la posibilidad o libertad de pactar una prórroga de tal clase, siempre y cuando resultase clara la voluntad de las partes de someterse a ella. Cita, en su apoyo, las SSTs de 25 de noviembre de 2008, 18 de diciembre de 2009, 30 de mayo de 2011, 19 de febrero y 23 de octubre de 2014 y 31 de marzo de 2020, así como las citadas en ellas.

CUARTO.- *La regulación de la prórroga en los contratos de arrendamiento a voluntad del arrendatario*

Este epígrafe lo desarrollaremos en los apartados siguientes para facilitar la argumentación de la sala:

1. Contratos de arrendamiento sometidos al Código Civil

La jurisprudencia, en referencia a los contratos de arrendamiento regidos por el CC y, por lo tanto, al margen de la legislación especial arrendaticia, se ha manifestado tradicionalmente contraria a la posibilidad de contratos de tal naturaleza con pacto de duración indefinida, por considerar inválidas las cesiones de uso perpetuas, así como por no permitir la disciplina contractual dejar en manos del arrendatario la subsistencia del vínculo arrendaticio por motivos de su exclusiva conveniencia en aplicación de lo dispuesto en el art. 1256 CC, y requerir el art. 1543 CC la determinación del plazo del arrendamiento, al reputar la temporalidad como requisito esencial de estos vínculos convencionales de cesión del uso y disfrute de una cosa.

En este sentido, se expresó, por ejemplo, la STS 226/1979, de 7 de junio, que, en el caso de un contrato de arrendamiento de solar, declaró que:

«[l]a materia relativa a la normativa aplicable a un determinado contrato es de orden superior a la disponibilidad de las partes contratantes y ha de determinarse, sea cual sea la voluntad manifestada por aquéllas, partiendo del esquema legal e institucional a que responde el instrumento de que se trate».

Por su parte, la STS 558/1984, de 15 octubre, señaló que:

«[c]omo tiene reiteradamente declarado esta Sala, el contrato de arrendamiento, y en consecuencia el vínculo de tal naturaleza, es incompatible con la intemporalidad, en cuanto desnaturalizaría la esencia y naturaleza de tal vínculo jurídico (...) toda vez que la manifestación de la prórroga contractual en modalidad indefinida, al no venir condicionada en su aspecto temporal, somete a la exclusiva voluntad del arrendatario la duración del vínculo arrendaticio cuestionado, conculcando la prohibición sancionada por el artículo mil doscientos cincuenta y seis del Código Civil de que el cumplimiento de los contratos queden al arbitrio de uno de los contratantes».

De igual forma, se pronunció la STS 171/1984, de 17 noviembre, que insiste en la doctrina de que la prórroga voluntaria anual indefinida proyecta efectos desnaturalizadores del contrato de arrendamiento, y afirma que:

«[u]na cosa es la prórroga del contrato de arrendamiento prevista a voluntad del arrendatario y otra la forzosa o legal del indicado artículo cincuenta y siete ya que de una parte mientras el segundo aspecto-prórroga forzosa o legal tiene una consecuencia de duración mientras la norma que lo apoya subsista y que de ser derogada en

su día no amparará su efectividad continuadora de vínculo arrendaticio, el primer aspecto de convalidarse con efecto de vinculación contractual, evidentemente conduciría a una continuidad arrendaticia intemporal».

Por último, podemos cerrar esta breve referencia jurisprudencial con la cita de la STS 505/1989, 27 de junio, que establece que un pacto de tal clase:

«[v]iolaría la idea de plazo concreto y definido que es consustancial al arrendamiento, como exige el artículo 1.543 del Código Civil, cuyo correctivo para el caso, de omisión o expresión de plazo indefinido es el precitado artículo 1.581 del referido Cuerpo legal sustantivo».

Todas estas sentencias son citadas en la del pleno de esta Sala 582/2009, de 9 de septiembre, que es la aplicada por los tribunales de instancia.

2. Contratos de arrendamiento sometidos a la LAU de 1964

Con antecedentes en el Real Decreto de 21 de junio de 1920, que estableció por primera vez la prórroga forzosa como medida excepcional, ulteriormente ratificada por Real Decreto de 21 de diciembre de 1925, Decreto de 29 de diciembre de 1931, Ley de Arrendamientos Urbanos de 1946, Ley de Arrendamientos Urbanos de 1956, el Texto Refundido de la LAU de 1964 (Decreto 4104/1964) mantuvo, en su artículo 57, la prórroga obligatoria para el arrendador y potestativa para el arrendatario de los contratos de arrendamiento sometidos a dicha disposición especial, cualquiera que sea la fecha de la ocupación de las viviendas con o sin mobiliario y de los locales de negocio.

En definitiva, bajo la vigencia de la LAU de 1964, saber cuál era la duración del contrato tenía una trascendencia secundaria, toda vez que, cualquiera que fuera el plazo pactado en el contrato, siempre cabía su prórroga forzosa a voluntad del arrendatario, que podía imponer la vigencia del vínculo arrendaticio al arrendador derivada de su exclusiva voluntad.

Bajo dicho régimen jurídico, la única relevancia, que adquiría el plazo de duración pactado, nacía en los casos de desistimiento del arrendatario durante el plazo estipulado en el contrato, en cuyo caso asumía la obligación de indemnizar al arrendador por una cantidad equivalente a la renta correspondiente al plazo que, según el contrato, quedara por cumplir; precepto que fue además interpretado por la jurisprudencia en el sentido de modularse su rigor en la doble perspectiva del arrendador, cuyas legítimas expectativas contractuales no cabe frustrar, y del arrendatario, al que no cabe gravar con una consecuencia económica exagerada o desproporcionada cuando su comportamiento, al resolver la relación contractual, no es arbitrario (por todas STS 72/2006, de 3 de febrero).

3. Contratos de arrendamiento sometidos al Real Decreto-ley 2/1985, de 30 de abril

Posteriormente, el Real Decreto-ley 2/1985, de 30 de abril, sobre Medidas de Política Económica, introdujo dos modificaciones trascendentes en la regulación del régimen de los arrendamientos urbanos, cuales fueron la libertad para la transformación de viviendas en locales de negocio, y la de pactar la duración del contrato, con la supresión del carácter obligatorio de la prórroga forzosa.

En efecto, en el artículo 9 de esta disposición general, se estableció que:

«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 tendrá la duración que libremente estipulen las partes contratantes, sin que les sea aplicable forzosamente el régimen de prórroga establecido por el artículo 57 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, texto refundido aprobado por Decreto 4104/1964, de 24 de diciembre, y sin perjuicio de la tácita reconducción prevista en el artículo 1.566 del Código Civil.

»2. Dichos contratos, salvo lo dispuesto en el apartado anterior, se regularán por las disposiciones vigentes sobre arrendamientos urbanos».

El Tribunal Supremo tuvo oportunidad de interpretar, en numerosas ocasiones, el alcance y significado de la reforma introducida por la referida disposición general, y concluyó que, a partir de su vigencia, eran lícitos los convenios de prórroga forzosa, siempre que existiese un pacto expreso de las partes o susceptible de ser deducido clara y terminante de los términos del contrato (SSTS 1002/2008, de 31 de octubre y 346/2011, de 30 de mayo, entre otras).

Manifestación de tal doctrina, la encontramos, por ejemplo, más recientemente, en la STS 595/2014, de 23 de octubre, en la que señalamos:

«[l]a entrada en vigor del Real Decreto-Ley 2/1985, de 30 de abril trajo consigo, como una de las novedades más trascendentes respecto de la legislación arrendaticia anterior, la supresión del régimen obligatorio de prórroga forzosa respecto de la duración de los arrendamientos. Frente al sistema regulado en LAU 1964, se impuso,

desde su entrada en vigor, el 9 de mayo de 1985, una plena libertad a la hora de fijar la duración de un contrato de arrendamiento urbano. Ello no impide, en el ejercicio precisamente de esa libertad contractual, consagrada en el artículo 1255 del Código Civil, que las partes, si así lo estipulan, puedan someterse al régimen de prórroga forzosa. Ahora bien, en estos supuestos, 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 aun en estos casos, es decir, cuando no exista una cláusula específica, la conclusión de duración y sometimiento a la prórroga forzosa debe ser clara y terminante, de modo que pueda extraerse tal conclusión, sin ningún género de dudas, del articulado (SSTS 9 de septiembre de 2009 [RC n.º 1071/2005], y de 7 de julio de 2010 [RC n.º 151/2007])».

En definitiva, la entrada en vigor del RDL 2/1985 determinó la existencia de dos clases de arrendamientos urbanos: los anteriores, sujetos a prórroga forzosa, y los posteriores, a los que resultaba de aplicación la tácita reconducción del art. 1.566 CC, salvo que los contratantes hubieran convenido el sometimiento al régimen de prórroga forzosa, mediante la libertad de pactos del art. 1255 CC.

4. Los contratos de arrendamiento por tiempo indefinido tras el RDL 2/1985, de 30 de abril

Esta Sala ha abordado, también, la cuestión suscitada por los contratos con cláusulas que contienen pactos de tal clase, entre otras, en las SSTS 204/2013, de 20 marzo y 88/2016, de 19 de febrero, en las que proclamamos como doctrina establecida que:

«[e]l alcance que debe darse a la expresión 'tiempo indefinido' consignada en contratos de arrendamiento celebrados bajo la vigencia del RDL 2/85, no es equivalente al acogimiento del régimen de prórroga forzosa del artículo 57 LAU 1964, por no ser términos equivalentes y por exigirse para su acogimiento, una deducción inequívoca del articulado del contrato (STS 22 de noviembre de 2010, RC 393/2006)»; a lo que añade que dicha expresión ("tiempo indefinido") es contraria a la naturaleza del contrato de arrendamiento, "salvo que del conjunto de las cláusulas o estipulaciones del contrato pueda inferirse lo contrario..."».

En la STS 1053/2008, de 25 de noviembre, declaramos que:

«[l]a expresión "duración del contrato por tiempo indefinido" constituye un concepto contrario al arrendamiento, que se caracteriza por su naturaleza temporal, y siempre ha sido considerado nulo por la jurisprudencia (por todas, STS de 26 de febrero de 1992)».

En virtud de lo cual, en esta última resolución, se rechazó la tesis de la recurrente en el sentido de que la indefinición temporal del contrato equivalía a una especie de prórroga forzosa por su sola voluntad, porque sería necesario, para aceptar una tesis de tal clase, que ese pacto constase con toda claridad y sin duda interpretativa alguna.

5. Los contratos de arrendamiento para uso distinto de vivienda concertados tras la vigencia de la LAU de 1994, con cláusula de prórroga forzosa

Tal cuestión fue abordada por la sentencia del pleno de esta Sala 582/2009, de 9 de septiembre, en un supuesto de arrendamiento de cuatro locales de negocio, en los que se estableció una cláusula de duración de un año, prorrogable por plazos de igual duración a exclusiva decisión del arrendatario, sin limitación temporal de dichas prórrogas.

Para la decisión del recurso, el tribunal partió de la base del carácter esencial del plazo en los contratos de arrendamiento (arts. 1543 y 1256 del CC), que únicamente el legislador puede alterar, pero no la voluntad de las partes. En cualquier caso, distinguió entre arrendamientos de duración indefinida, de duración determinable y sin plazo, para atribuir a cada uno de ellos su respectivo tratamiento jurídico, e integró el contrato mediante la aplicación analógica de lo dispuesto en el art. 515 del CC, relativo al derecho de usufructo y, en consecuencia, declaró la vigencia del vínculo contractual por el plazo de 30 años, a través de los razonamientos siguientes:

«2. El artículo 4 de la Ley 29/1994, de 24 noviembre, de Arrendamientos Urbanos, dispone en su apartado 3, que se erige así por la ley la "voluntad de las partes" como la determinante con carácter prioritario del contenido contractual y, en concreto de la duración del arrendamiento, teniendo en cuenta que el apartado 1 del citado artículo 4º establece que los arrendamientos regulados en dicha Ley se someterán imperativamente, entre otras normas, a las comprendidas en su Título IV, dentro del cual (artículo 37) se prevé que la formalización escrita del contrato habrá de comprender, entre otros extremos, "la duración pactada".

»Aun cuando se entendiera que, en los términos regulados por la LAU 1994, la "duración pactada" podría ser indefinida, como en la práctica se ha admitido en el caso, dicha solución no puede ser acogida por vulnerar los preceptos de carácter general que disciplinan los contratos y, en concreto, el de arrendamiento: así el artículo

1534 del Código Civil -debe decir 1543-, ya citado, que impone la fijación de un tiempo determinado para el arrendamiento, y el 1256 del mismo código, que impide que la validez y el cumplimiento de los contratos pueda quedar al arbitrio de una de las partes contratantes.

»En este sentido ha de afirmarse que una cosa es que el legislador pueda imponer, por razones de política legislativa, la prórroga forzosa para el arrendador, como efectivamente mantuvo para los arrendamientos urbanos desde el año 1920 hasta el año 1985, y otra muy distinta que las partes puedan hacerlo válidamente por la vía del artículo 4º de la LAU 1994 y el 1255 del Código Civil, sin alterar por ello la propia esencia y naturaleza del contrato que de por sí ha de ser de duración determinada -o, al menos, determinable- y sin que deba aceptarse que una duración fijada de un año prorrogable indefinidamente a voluntad del arrendatario por años sucesivos, suponga realmente la fijación de una duración en la forma exigida por la ley.

»3. La doctrina suele distinguir entre arrendamientos de duración indefinida, arrendamientos de duración determinable y arrendamientos sin plazo. En los primeros, como los que ahora constituyen objeto del litigio, las partes no sólo no han querido fijar verdaderamente la duración del contrato, sino que han previsto una relación locaticia que podría durar para siempre por la sola voluntad del arrendatario. Estos son los que verdaderamente plantean un problema de duración no resuelto directamente por la ley. La validez de los segundos -de duración determinable- es generalmente admitida por la doctrina en tanto que tal duración quedará fijada en relación con determinados hechos previstos por las propias partes (p.e.: la vida del arrendatario, su residencia por razones laborales en determinado lugar etc.); mientras que la de los terceros -arrendamientos sin fijación de plazo- queda salvada por el propio Código Civil al establecer (artículo 1581) que «si no se hubiere 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».

»[...] 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».

6. Los contratos de arrendamiento de vivienda concertados tras la entrada en vigor de la LAU de 1994

Ya destacábamos en la STS 582/2009, de 9 de septiembre, que la evolución legislativa se manifestaba claramente en contra de la prórroga legal, al suprimir, en primer lugar, su carácter forzoso (artículo 9 del RD 2/1985) y abandonar definitivamente su reconocimiento y regulación en la LAU de 24 de noviembre de 1994, en cuyas disposiciones transitorias se estableció un sistema de transición temporal de determinados contratos que, nacidos antes de su entrada en vigor, estaban sujetos a prórroga forzosa para el arrendador y facultativa para el arrendatario; pero lo cierto es que no tuvimos ocasión de pronunciarnos sobre la eficacia de los pactos de prórroga forzosa tras la vigencia de la nueva normativa arrendaticia con respecto al alquiler de viviendas, problemática jurídica sobre la que existe jurisprudencia contradictoria de las audiencias provinciales y no aparece contemplada expresamente en la nueva LAU.

En la exposición de motivos de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos se destaca como una de las novedades de la nueva ley la supresión de la prórroga forzosa, en los términos siguientes:

«La regulación de los arrendamientos de vivienda presenta novedades significativas, fundamentalmente en relación con su duración. En este sentido, se ha optado por establecer un plazo mínimo de duración del contrato

de cinco años, por entender que un plazo de estas características permite una cierta estabilidad para las unidades familiares que les posibilita contemplar al arrendamiento como alternativa válida a la propiedad. Al mismo tiempo, no es un plazo excesivo que pudiera constituir un freno para que tanto los propietarios privados como los promotores empresariales sitúen viviendas en este mercado.

»Este plazo mínimo de duración se articula a partir del libre pacto entre las partes sobre la duración inicial del contrato más un sistema de prórrogas anuales obligatorias hasta alcanzar el mínimo de cinco años de duración, si el pacto inicial hubiera sido por un plazo inferior.

»Se introduce también en la ley un mecanismo de prórroga tácita, transcurrido como mínimo el plazo de garantía de cinco años, que da lugar a un nuevo plazo articulado, asimismo, sobre períodos anuales, de tres años.

[...]

»Teniendo en cuenta los perjudiciales efectos que ha tenido la prolongada vigencia de la prórroga obligatoria impuesta por la Ley de 1964, se aborda la necesidad de poner límite a la duración de esta prórroga obligatoria restableciendo la temporalidad de la relación arrendataria de conformidad con su propia naturaleza, pero esta modificación se realiza teniendo en cuenta los efectos sociales y económicos de la medida tomando en consideración la situación personal y familiar y la capacidad económica de los arrendatarios».

La LAU de 1994, en su disposición derogatoria única, sin perjuicio de lo previsto en las disposiciones transitorias, que no es el caso, derogó la LAU de 1964 y los arts. 8 y 9 del Real Decreto-ley 2/1985, de 30 de abril, sobre Medidas de Política Económica, y, por ello la prórroga legal obligatoria del art. 57 de la LAU.

Es decir, que la LAU de 1994, a diferencia de la LAU de 1964, que impuso la prórroga forzosa como derecho irrenunciable del arrendatario, no la estableció en la nueva normativa arrendaticia, sino que se preocupa por determinar el plazo del contrato bajo un régimen de duración mínima con unas prórrogas legales temporalmente limitadas en los términos que luego veremos. La simple comparación entre el art. 57 de la LAU de 1964, y los actuales arts. 9 y 10 de la LAU de 1994, permiten obtener sin esfuerzo tal conclusión valorativa. Ahora bien, sin que el legislador prescindiera de la voluntad de las partes contratantes dentro límites legalmente establecidos, y sin que prohibiera expresamente los pactos convencionales de prórroga del contrato, sin perjuicio de lo que se puede deducir de su articulado, concretamente de lo dispuesto en los arts. 4.2, 6, 9, 10 y 11 LAU de 1994.

En este sentido, señalamos en la STS 184/2021, de 31 de marzo, si bien no se refiere a un caso como el presente, que:

«La Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, partiendo de ese carácter temporal del arrendamiento y de la regla general de libertad de pactos, estableció ciertos límites a esta libertad, y fijó una duración mínima y un régimen de prórroga forzosa para los arrendamientos sujetos a su ámbito de aplicación en sus arts. 9 y 10».

QUINTO.- Decisión del recurso: validez de la estipulación especial 1.^a, del anexo segundo del contrato de arrendamiento litigioso sobre prórroga del plazo

1. Consideraciones previas

En primer lugar, es necesario destacar que la LAU de 1994 no establece una prórroga legal forzosa de los contratos de arrendamiento sometidos a dicha disposición especial, y que resulta excepcional que se pacten cláusulas de prórroga convencional como la que constituye el objeto de este proceso.

Es necesario tener también en cuenta que no ofrece duda la voluntad concorde, y no viciada de las partes, de someterse a un régimen de prórroga convencional obligatoria para el arrendador y potestativa para el arrendatario, como así resulta de la literalidad de la estipulación especial 1.^a del segundo anexo al contrato litigioso, en el que, además, se da una explicación de tal pacto: «dada la fuerte inversión que es necesario realizar en la vivienda objeto de arrendamiento», que se encontraba en precarias condiciones de habitabilidad y que fue abordada por el arrendatario.

En definitiva, se acomodó el contrato a los plazos establecidos en los arts. 9 y 10 LAU, en la redacción entonces vigente, de 5 y 3 años, y se pactó una prórroga por años sucesivos a opción del arrendatario, que podrá dar por terminado el contrato, en cualquier momento, avisando a la arrendadora con 3 meses de anticipación, cuya legalidad cuestiona la demandante.

2. La regulación de la LAU de 1994 sobre la duración de los contratos de arrendamiento y el juego de la autonomía de la voluntad.

A la fecha de suscripción del contrato, el artículo 9 de la LAU de 1994, ubicado dentro del título II, tras señalar que el plazo de los contratos de arrendamiento de vivienda será el libremente pactado por las partes -principio de la libre autonomía de la voluntad que permite contratos por plazo superior al mínimo legalmente establecido-, impone una prórroga legal obligatoria por plazos anuales hasta un mínimo de cinco años, salvo que el arrendatario manifieste al arrendador, con treinta días de antelación a la fecha de terminación del contrato o de cualquiera de las prórrogas, su voluntad de no renovarlo.

En definitiva, la nueva normativa no veda la operatividad, como es natural en el ámbito contractual, del principio de la libre autonomía de la voluntad para acomodar los intereses necesariamente confluentes de ambas partes (art. 1255 CC), eso sí, con la limitación legal impuesta por el art. 6 de la LAU de la nulidad de las estipulaciones que modifiquen, en perjuicio del arrendatario o subarrendatario, las normas del Título II, en el que precisamente se encuentran ubicados los arts. 9 y 10 LAU, salvo en los casos que la ley expresamente lo autorice.

También, se estableció que se entenderán celebrados por un año los arrendamientos para los que no se haya estipulado plazo de duración o éste sea indeterminado, sin perjuicio del derecho de prórroga anual para el arrendatario en los términos resultantes del apartado anterior (art. 9.2 LAU).

El art. 10 LAU reguló la prórroga del contrato, una vez transcurrido el mínimo legal de los cinco años del art. 9, o, en su caso, el convencional pactado si fuese superior, mediante el establecimiento de prórrogas obligatorias de duración predeterminada dependientes de la voluntad de ambas partes contratantes, en tanto en cuanto su operatividad se ve condicionada a la circunstancia de que ninguna de ellas se hubiera opuesto, con un mes de antelación, a la no renovación del vínculo arrendaticio, en los términos siguientes:

«Si llegada la fecha de vencimiento del contrato, una vez transcurridos como mínimo cinco años de duración de aquél, ninguna de las partes hubiese notificado a la otra, al menos con un mes de antelación a aquella fecha, su voluntad de no renovarlo, el contrato se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta un máximo de tres años más, salvo que el arrendatario manifieste al arrendador con un mes de antelación a la fecha de terminación de cualquiera de las anualidades, su voluntad de no renovar el contrato».

La diferencia entre el régimen jurídico de los arts. 9 y 10 LAU es clara, en tanto en cuanto la oposición a la prórroga del art. 9.1, solo puede realizarla el arrendatario; mientras que la operatividad de la prórroga del art. 10 exige la voluntad concorde de ambas partes; es decir, que ostenta naturaleza bilateral, puesto que ha de concurrir el consentimiento de arrendador y arrendatario de no poner fin al contrato tras su vencimiento, que la ley presume prestado en el supuesto de no oponerse a la prórroga con un mes de antelación.

De esta naturaleza convencional, cabría la eventualidad de un pacto de exclusión de la prórroga del art. 10 LAU, puesto que la ley no reconoce al arrendatario un derecho incondicionado a ella, habida cuenta de que siempre cabe que el arrendador la vede mediante la exteriorización de su voluntad en tal sentido.

Tampoco, existe inconveniente en regular pactos de prórroga convencional, una vez extinguido el previsto en el art. 10 LAU, como hicieron las partes litigantes, no olvidemos además que la aplicación de la tácita reconducción de los arts. 1566 y 1581 del CC opera como régimen supletorio en defecto de lo establecido por las partes en virtud de lo dispuesto en el art. 4.2 LAU, y un pacto de tal clase no vulnera el art. 10 LAU, suple un vacío legal que es cuestión asaz diferente y tampoco perjudica al arrendatario (art. 6 LAU).

No podemos, por lo tanto, aceptar que no caben pactos de prórroga superiores al previsto del art. 10 LAU ni que, transcurrido el plazo de tres años establecido en tal precepto, el contrato quede sujeto imperativamente al mecanismo de la tácita reconducción cuando exista pacto al respecto libremente suscrito por las partes.

El art. 11 LAU, con respecto a los contratos de duración pactada superior a cinco años -consagración normativa expresa de la legalidad de las cláusulas convencionales que superen el mínimo legal de duración, como igualmente resulta del art. 16.4 LAU-, dispone, por su parte, que podrá el arrendatario, siempre que la relación arrendaticia hubiera durado al menos cinco años y previo aviso al arrendador con dos meses de antelación, desistir del contrato.

En definitiva, el art. 10 de la LAU no impone un régimen legal imperativo que vede, en cualquier caso, el juego del principio de la libre autonomía de la voluntad del art. 1255 CC, siempre que no perjudique los derechos del arrendatario (art. 6 LAU).

La cuestión controvertida de si un pacto de prórroga convencional vulnera lo dispuesto en el art. 1543 del CC, de manera que provoque la ineficacia de este tipo de pactos fue contestada negativamente por esta sala con base en los argumentos antes transcritos, con respecto a los arrendamientos para uso distinto al de vivienda, en la sentencia del pleno 582/2009, de 9 de septiembre, mediante la integración del contrato con las normas del usufructo, a los efectos de evitar cesiones perpetuas de uso y respetar lo pactado entre las partes, y esta doctrina es aplicada por los órganos de instancia para evitar que el presente contrato se

extendiese indefinidamente en el tiempo, con lo que se determinó la concreta duración del arriendo y no es objeto específico de recurso.

En definitiva, el contrato no queda al arbitrio de la parte arrendataria con vulneración del art. 1256 CC y se respeta el principio de la libre autonomía de la voluntad del art. 1255 del CC, pues no ofrece duda alguna de cuál era la voluntad contractual de ambas partes, expresamente exteriorizada e incluso explicada en el contrato, bajo un criterio de reciprocidad contractual por las importantes obras que asumía el arrendatario. Estipulación de prórroga convencional que fue libremente aceptada y que permitió la confluencia de voluntades precisas para el nacimiento del vínculo arrendaticio objeto del proceso.

Por todo ello, el recurso interpuesto y la postulada fijación de doctrina jurisprudencial en los términos solicitados en el recurso no puede ser estimada.

SEXTO.- Costas y depósito

1.Procede imponer las costas procesales del recurso de casación a la parte recurrente al ser desestimado (art. 398 LEC).

2.Se decreta la pérdida del depósito constituido para recurrir (disposición adicional 15, apartado 9, LOPJ).

FALLO

Por todo lo expuesto, en nombre del Rey y por la autoridad que le confiere la Constitución, esta sala ha decidido

1.º-Desestimar el recurso de casación interpuesto por la demandante Naropa Capital, S.L.U., contra la sentencia 123/2024, de 27 de marzo, dictada por la Sección Segunda de la Audiencia Provincial de Burgos, en el recurso de apelación n.º 394/2023.

2.º-Imponer a la parte recurrente las costas procesales del recurso, con pérdida del depósito constituido para recurrir.

Líbrese a la mencionada Audiencia la certificación correspondiente con devolución de los autos y rollo de apelación remitidos.

El Excmo. Sr. D. Rafael Sarazá Jimena votó en sala pero no pudo firmar por encontrarse de permiso oficial, haciéndolo en su lugar el presidente de la Sala, Excmo. Sr. D. Ignacio Sancho Gargallo (art. 204.2 LEC).

Notifíquese esta resolución a las partes e insértese en la colección legislativa.

Así se acuerda y firma.

VOTO PARTICULAR que formula el Excmo. Sr. Magistrado D. Antonio García Martínez a la sentencia dictada en el recurso de casación n.º 4796/2024.

1.La cuestión que se plantea en el proceso es si cabe considerar válida y eficaz una cláusula de prórroga forzosa a voluntad del arrendatario -persona física- incluida en un contrato de arrendamiento de vivienda concertado tras la entrada en vigor de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994 -en concreto, el 25 de febrero de 2000-. En contra del parecer de la mayoría, que ha entendido que sí, considero que no, y por ello formulo este voto particular.

2.La cláusula debatida, en lo que ahora interesa, dispone lo siguiente:

«Dada la fuerte inversión que es necesario realizar en la vivienda objeto de arrendamiento, la Comisión Ejecutiva autorizó que el plazo de este arrendamiento, una vez agotado el normal de 5 más 3 años que figura en el contrato, se prorroga por años sucesivos con carácter indefinido, condición obligatoria para el arrendador y optativa para el arrendatario, que podrá dar por terminado el contrato en cualquier momento, avisando a la caja con 3 meses de anticipación. No se aplicará la penalización que se contempla en la cláusula cuarta del primer anexo del contrato».

3.La sentencia de primera instancia asume los argumentos de la dictada por la Sección Decimocuarta de la Audiencia Provincial de Madrid el 18 de junio de 2015, la cual -afirmando seguir los criterios de la sentencia de esta Sala 582/2009, de 9 de septiembre- estimó procedente aplicar los principios del usufructo, «determinando que el contrato tendrá eficacia durante la vida de la arrendataria, salvo que la misma decida resolverlo con anterioridad». En consecuencia, concluye, como expone la mayoría, «que la duración del contrato tenía el límite de la vida del arrendatario y, de esta manera, determinó la duración del arriendo».

4.La sentencia de segunda instancia desestima el recurso de apelación interpuesto por la parte actora y confirma la dictada por el Juzgado de Primera Instancia. La Audiencia Provincial considera:

i) Que la duración del contrato, libremente pactada por las partes, se ajustó al periodo legal de cinco años más la prórroga legal de tres prevista en la LAU de 1994, y que, una vez agotado dicho plazo, se pactó válidamente una prórroga por años sucesivos con carácter indefinido, obligatoria para el arrendador y optativa para el arrendatario.

ii) Que tal previsión no impedía apreciar un pacto claro de prórroga forzosa, justificado además por las inversiones realizadas por el arrendatario.

iii) Y que, no obstante la indeterminación del plazo por depender de la sola voluntad del arrendatario, procedía integrar el contrato conforme a la doctrina de la sentencia ya mencionada -la 582/2009-, aplicando por analogía el límite máximo de treinta años establecido para el usufructo, por no existir razón para hacer de peor condición al arrendatario de vivienda que al de uso distinto de vivienda.

5. La sentencia dictada por el Pleno de esta Sala desestima el recurso de casación interpuesto por la parte actora. La mayoría reconoce que la LAU de 1994 no establece una prórroga legal forzosa de los contratos de arrendamiento incluidos en su ámbito de aplicación, pero considera, en síntesis, que sí es posible establecer una prórroga convencional forzosa, por las siguientes razones:

i) Porque la autonomía de la voluntad reconocida en el art. 1255 del CC permite a las partes pactar libremente la duración del contrato y sus prórrogas, incluso más allá del mínimo legal previsto en los arts. 9 y 10 de la LAU, siempre que no se perjudique al arrendatario conforme al art. 6 de dicha ley.

ii) Porque el art. 10 de la LAU no excluye la validez de pactos de prórroga convencional una vez agotada la prórroga legal, siendo legítimo que las partes, en ejercicio de su autonomía contractual, sustituyan la tácita reconducción prevista en los arts. 1566 y 1581 del CC por un régimen pactado de prórrogas sucesivas, sin vulnerar el art. 10 de la LAU ni causar perjuicio al arrendatario.

iii) Porque dicha estipulación no infringe el art. 1543 del CC, en cuanto la duración resultante no es perpetua ni queda al arbitrio exclusivo del arrendatario, ya que el pacto obedece a la voluntad concorde de ambas partes y responde a un criterio de reciprocidad derivado de las inversiones acometidas por el arrendatario.

iv) Y porque la doctrina de la sentencia 582/2009, relativa a arrendamientos para uso distinto de vivienda, avala la validez de las prórrogas convencionales mediante la integración del contrato con las normas del usufructo, a fin de evitar cesiones perpetuas y respetar la voluntad contractual libremente expresada.

6. A mi juicio, la decisión de la mayoría contradice la finalidad de la LAU de 1994, vacía de contenido los arts. 9 y 10, desnaturaliza la función del art. 6 y, para salvar la nulidad de la cláusula, utiliza un precedente cuya aplicación no considero posible en el presente caso.

6.1. La LAU de 1994 respondió a la necesidad de restablecer la temporalidad del contrato de arrendamiento como elemento esencial de su naturaleza jurídica, poniendo fin al sistema de prórroga forzosa indefinida impuesto por la legislación de 1964. Así se infiere de la exposición de motivos cuando afirma que la ley pretende «poner límite a la duración de esta prórroga obligatoria restableciendo la temporalidad de la relación arrendataria de conformidad con su propia naturaleza». Esa finalidad se articula mediante un equilibrio entre la estabilidad razonable del arrendatario -garantizada por un plazo mínimo de cinco años más una prórroga tácita de tres- y la recuperación de la libertad del arrendador una vez transcurrido ese tiempo.

De este modo, la temporalidad limitada del arrendamiento se configura como un elemento estructural del nuevo régimen, que excluye expresamente la perpetuación del uso en favor del arrendatario y, con ello, la perpetuación de la limitación del dominio del arrendador.

Esta línea de política legislativa ha sido avalada por la jurisprudencia de esta Sala. En la sentencia 582/2009, subrayamos que la evolución normativa se había orientado «claramente en contra de la prórroga [forzosa]», al suprimir primero dicho carácter forzoso (RDL 2/1985) y, posteriormente, eliminar cualquier referencia a ella en la LAU de 1994. El propio tribunal reconoció entonces que el nuevo marco legal consagraba la libertad de pactos dentro de los límites de la temporalidad esencial del contrato, y que esa libertad no podía conducir, ni siquiera por vía convencional, a reproducir figuras equivalentes a la prórroga indefinida o perpetua.

En la sentencia 184/2021, de 31 de marzo, esta doctrina se reitera con especial claridad: el arrendamiento es, por naturaleza, un contrato temporal, y el plazo constituye un elemento esencial de su validez. La Sala recordó que un contrato de duración indefinida es «contrario al arrendamiento», y que la cesión del uso sin término cierto equivaldría a una desmembración del dominio, incompatible con el art. 1543 del CC. De ahí que el propio Código Civil -así como la propia LAU en su art. 9.2- establezca reglas supletorias (arts. 1566 y 1581 CC) para asegurar la delimitación temporal cuando las partes no la fijan expresamente.

Por tanto, admitir la posibilidad de una prórroga indefinida forzosa para el arrendador a voluntad exclusiva del arrendatario, aunque formalmente fundada en la autonomía de la voluntad, supone en realidad reintroducir por vía contractual el mismo efecto que la LAU de 1994 quiso eliminar por vía legal: la perpetuación de los arrendamientos y la consiguiente restricción indefinida del derecho del propietario.

6.2. Si se considera válida una cláusula de prórroga indefinida a voluntad exclusiva del arrendatario, se desactiva el sistema de duración imperativamente establecido por los arts. 9 y 10 de la LAU y se contradice lo dispuesto en el art. 4 de la propia ley.

Los arts. 9 y 10 de la LAU, en su redacción vigente en la fecha de celebración del contrato, establecían un régimen completo y cerrado de duración y prórroga del arrendamiento de vivienda. Con este esquema, el legislador quiso asegurar la estabilidad del arrendatario durante un periodo razonable -ocho años en total- sin convertir el arriendo en indefinido ni someter al arrendador a una prórroga perpetua.

El art. 4.2 de la LAU refuerza el carácter preferente, aunque no absolutamente imperativo, del régimen del título II, y establece que «los arrendamientos de vivienda se rigen por lo dispuesto en el Título II de la presente ley, en su defecto, por la voluntad de las partes y, supletoriamente, por el Código Civil». Su apartado cuarto añade que «la exclusión de la aplicación de los preceptos de esta ley, cuando ello sea posible, deberá hacerse de forma expresa respecto de cada uno de ellos».

De este modo, la ley distingue entre las normas del título II que son de carácter imperativo -aquellas que configuran el régimen mínimo de protección del arrendatario y la estructura esencial del contrato- y las que admiten pacto en contrario. Entre las primeras se encuentran los arts. 9 y 10, que establecen de modo tasado la duración mínima y las prórrogas obligatorias del arrendamiento de vivienda. Si la duración puede prolongarse indefinidamente a voluntad exclusiva del arrendatario, las prórrogas tasadas del art. 10 y la propia duración temporal del art. 9 pierden toda operatividad, convirtiéndose en meras opciones contractuales. El arrendador queda así sometido a una prórroga perpetua que el propio legislador quiso desterrar, y la autonomía de la voluntad se invoca paradójicamente para neutralizar la norma imperativa que debía limitarla, vulnerando el régimen aplicable establecido en el art. 4 y privando de contenido las disposiciones que delimitan imperativamente la duración y prórroga del arrendamiento de vivienda.

6.3. El art. 6 de la LAU establece, ciertamente, que son nulas y se tendrán por no puestas las estipulaciones que modifiquen en perjuicio del arrendatario las normas del título II, salvo que la propia norma lo autorice expresamente. Pero de esa disposición no se sigue que todo lo pactado en beneficio del arrendatario sea, por ello, válido y eficaz.

El núcleo del precepto no reside en determinar si la cláusula concreta favorece o perjudica al arrendatario, sino en fijar qué puede y qué no puede ser objeto de pacto. Lo que el precepto establece es que aquello que sí puede pactarse no podrá hacerse en perjuicio del arrendatario, salvo autorización normativa expresa; pero cuando lo que se pacta no puede ser objeto de estipulación, resulta irrelevante examinar si el contenido del pacto beneficia o no al arrendatario.

Esto es precisamente lo que sucede con la cláusula litigiosa: no cabe estipular una prórroga indefinida obligatoria para el arrendador y optativa para el arrendatario, porque tal pacto introduce una intemporalidad incompatible con la naturaleza misma del contrato de arrendamiento y con el régimen imperativo establecido por el legislador de 1994, que quiso romper expresamente con el sistema anterior de prórroga forzosa indefinida.

En consecuencia, la invocación del art. 6 para justificar la validez de la cláusula, por considerarla favorable al arrendatario, invierte su sentido: el precepto no legitima lo que la ley no permite pactar, sino que únicamente protege al arrendatario dentro del marco de lo que puede convenirse.

6.4. Por último, no cabe apoyarse, para salvar la nulidad de la cláusula de duración indefinida, en la doctrina contenida en la sentencia 582/2009. Es cierto que en esta, tras afirmar que la intemporalidad derivada del hecho de dejar exclusivamente a voluntad del arrendatario, y de modo indefinido, el tiempo durante el que habría de usar la cosa arrendada, conculcaba la propia naturaleza del contrato, se optó por integrar la cláusula acudiendo al límite temporal previsto para el usufructo, en el art. 515 del CC.

Sin embargo, la aplicación de ese criterio integrador no resulta posible en el presente caso. En primer lugar, porque en el supuesto resuelto por la sentencia de 2009 se trataba de un arrendamiento para uso distinto del de vivienda, concertado con una persona jurídica, mientras que en el caso ahora examinado, el contrato tiene por objeto una vivienda y el arrendatario es una persona física. Ello determina un régimen jurídico diverso: conforme al art. 4.3 de la LAU, los arrendamientos para uso distinto del de vivienda se rigen, ante todo, por la voluntad de las partes, en su defecto por lo dispuesto en el título III y, supletoriamente, por el CC; mientras que,

según el art. 4.2 de la LAU, los arrendamientos de vivienda, salvo las excepciones expresamente previstas, se rigen por el título II de la ley, en su defecto por la voluntad de las partes y solo supletoriamente por el CC.

Esta diferencia no es puramente formal: en los arrendamientos de vivienda la ley establece un régimen imperativo de duración (arts. 9 y 10), que no puede quedar desplazado por la aplicación supletoria de las normas del usufructo. Además, la normativa reguladora del usufructo, al que acudió la sentencia de 2009, fija límites distintos según se trate de usufructo a favor de persona física o de persona jurídica. En el presente caso, la aplicación coherente de dicho régimen conduciría, no al límite de treinta años que opera para las personas jurídicas, sino al de la vida del arrendatario, que es la regla general para las personas físicas, y el límite que, precisamente y de forma plenamente coherente con esta idea, aplicó la sentencia de primera instancia al integrar la cláusula.

Con todo, ni siquiera esa solución resulta jurídicamente adecuada, porque no cabe salvar su invalidez e ineficacia mediante la traslación de reglas propias de un derecho real -el usufructo- a una relación arrendaticia, que tiene su propio régimen temporal. Lo procedente, de acuerdo con el art. 9.2 de la LAU, es entender que el contrato, al no haberse señalado plazo de duración o ser este indeterminado, se ha celebrado por un año, sin perjuicio del derecho de prórroga anual para el arrendatario. Además, conforme a la supletoriedad prevista en el art. 4.2 de la propia ley, una vez finalizado el plazo de vigencia del arrendamiento, incluidas sus prórrogas, resulta aplicable el régimen de la tácita reconducción previsto en el art. 1566 del CC -que por otro lado, como es sabido, no provoca una prórroga o ampliación del plazo del mismo contrato anterior, sino que da lugar a un nuevo contrato, a un nuevo arrendamiento-. La aplicación de este criterio, que se infiere de la sentencia 184/2021, hubiera determinado la estimación del recurso de casación y, a la postre, la estimación de la demanda interpuesta.

7. Por último, tampoco considero suficiente para validar una prórroga indefinida la «reciprocidad contractual» -basada en las obras realizadas por el arrendatario-. El gasto en que este incurrió no autoriza a imponer una duración indefinida contraria a la política legislativa que inspira la LAU, cuyo eje es la temporalidad del vínculo. Si la intención de las partes era compensar la inversión, la solución legítima era pactar un plazo largo y determinado o prever mecanismos indemnizatorios proporcionados, pero no establecer una prórroga sin límite que priva de contenido al principio de temporalidad y convierte en perpetuo un contrato que, por su propia naturaleza, ha de ser temporal.

Dado en Madrid en la misma fecha de la sentencia de la que se disiente.