

Id Cendoj: 28079110012009100571  
 Órgano: Tribunal Supremo. Sala de lo Civil  
 Sede: Madrid  
 Sección: 1  
 Nº de Recurso: 1071/2005  
 Nº de Resolución: 582/2009  
 Procedimiento: Casación  
 Ponente: ANTONIO SALAS CARCELLER  
 Tipo de Resolución: Sentencia

**Voces:**

- x DESAHUCIO POR EXTINCIÓN DEL PLAZO (JUICIO VERBAL) x
- x ARRENDAMIENTO DE FINCA URBANA x
- x USUFRUCTO x
- x DURACIÓN (ARRENDAMIENTO DE FINCA URBANA) x

**Resumen:**

Desahucio. Arrendamiento de local de negocio. Prórroga forzosa. Incompatibilidad del contrato de arrendamiento con la duración indefinida. Aplicación analógica de las normas sobre duración del usufructo.

**SENTENCIA**

En la Villa de Madrid, a nueve de Septiembre de dos mil nueve

Visto por la Sala Primera del Tribunal Supremo, integrada por los Magistrados al margen indicados, el recurso de Casación contra la sentencia dictada en grado de Apelación por la Sección Undécima de la Audiencia Provincial de Valencia, como consecuencia de autos de juicio verbal nº 296/04 , seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia nº 23 de Valencia; cuyo recurso fue interpuesto ante la mencionada Audiencia por la representación procesal de doña Rita y la mercantil **Valombrosa S.L** , representados ante esta Sala por la Procuradora de los Tribunales doña Mercedes Albi Murcia; siendo parte recurrida **Fasnet, S.L.**, representada por la Procuradora de los Tribunales doña Adela Cano Lantero.

**ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.-** Ante el Juzgado de Primera Instancia fueron vistos los autos, juicio verbal, promovidos a instancia de doña Rita y Valombrosa, S.L. contra Fasnet, S.L. y la intervención provocada de terceros sin cualidad de demandados: The Black Sheep, S.L., Luc Styl's, S.L. y Dulce .

**1.-** Por la parte actora se formuló demanda arreglada a las prescripciones legales, en la cual solicitaba, previa alegación de los hechos y fundamentos de derecho, que se dictara "... *sentencia por la que se declaren los siguientes pronunciamientos de condena: 1. Que se declare extinguido el contrato de arrendamiento concertado entre Rita y Gasnet S.L. de fecha 1 de Diciembre de 1998 de los locales sitos en calle Vinalopó número 3, bajo, de Valencia, subarrendado a The Black Sheep S.L. y Plaza Xúquer número 6, bajo, de Valencia, subarrendado a Luc Styl's S.L. por haber expirado el plazo previsto contractualmente de duración de contrato.- 2. Que se declare extinguido el contrato de arrendamiento concertado entre la actora Valombrosa S.L., y la demandada Fasnet S.L. de fecha 1 de Diciembre de 1998 del local sito en Calle Gorgos 29, bajo, de Valencia, subarrendado a Dulce y del local de calle Gorgos nº 29, bajo derecha, esquina a Plaza del Xúquer, de Valencia, por haber expirado el plazo previsto contractualmente de duración del contrato.- 3. Que se ordene como obligación de hacer para la entidad demandada Fasnet S.L. la devolución, con recuperación a favor respectivamente de los actores Rita y Valombrosa S.L., de la posesión de los locales objeto de demanda especificados en los apartados 1 y 2 anteriores, 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 fueron entregados, en el plazo máximo de un mes desde que se dicte sentencia y sin necesidad de requerimiento previo.- 4. 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."

2.- Admitida a trámite la demanda, se convocó a las partes para la celebración de la vista.

3.- Practicadas las pruebas, y expuestas las alegaciones de las partes, se dió por terminada la vista.

4.- El Juzgado de Primera Instancia dictó Sentencia con fecha 11 de junio de 2004 , cuya parte dispositiva es como sigue: *"FALLO: Que estimando la demanda deducida por DÑA. Rita y la mercantil VALOMBROSA S.L., representadas por la Procuradora DOÑA. MERCEDES PERIS GARCÍA contra la mercantil FASNET S.L., representada por el Procurador D. CARLOS AZNAR GÓMEZ, debo declarar y declaro resueltos por expiración del término los contratos de arrendamiento suscritos por las partes en 1 de Diciembre de 1998 y relativos a los locales ubicados en la calle Vinalopó nº 3 bajo, Plaza Xúquer nº 6 bajo, Calle Gorgos nº 29 bajo y Calle Gorgos nº 29 bajo derecha, de Valencia, y en consecuencia, declaro haber lugar al desahucio de los mencionados locales, apercibiendo a la demandada que deberá dejarlos libres y a disposición de sus propietarias, bajo apercibimiento en otro caso, de ser lanzada de los mismos a su costa, Se imponen a la demandada las costas del procedimiento."*

**SEGUNDO.-** Contra dicha sentencia interpuso recurso de apelación la representación de "FASNET, S.L.", y sustanciada la alzada, la Sección Undécima de la Audiencia Provincial de Valencia, dictó sentencia con fecha 14 de febrero de 2005 , cuyo Fallo es como sigue: *"PRIMERO.- Estimar el recurso de apelación interpuesto por el Procurador de los Tribunales don Carlos Aznar Gómez, en nombre y representación de "FASNET, S.L.", contra la sentencia dictada el 11 de junio de 2004 por el Juzgado de Primera Instancia número Veintitrés de Valencia en el Juicio verbal 296/04.- SEGUNDO.- Revocar dicha resolución. Y, en su lugar: A.- Desestimar la demanda formulada por la Procuradora de los Tribunales doña Mercedes Peris García, en nombre de doña Rita y de "Valombrosa, S.L.", contra "FASNET, S.L.", que dio lugar a la tramitación del procedimiento al que se llamó, además, a instancia del demandante y como terceros intervinientes a "Luc Styl's" y a "The Black Sheep, S.L."- B.- Absolver al demandado de los pedimentos contra él formulados.- C.- E imponer al demandante el pago de las costas procesales.- TERCERO .- Y no hacer especial pronunciamiento en orden al pago de las costas causadas en esta alzada."*

**TERCERO.-** La Procuradora doña Mercedes Peris García, en nombre y representación de **doña Rita y Valombrosa S.L.** formalizó recurso de casación ante la Audiencia Provincial de Valencia al amparo de lo dispuesto en el artículo 477.2.3º de la Ley de Enjuiciamiento Civil , por interés casacional, fundado como motivo único en la infracción de lo dispuesto en los artículos 1543, 1255, 1256, 1281 y 6.2 del Código Civil , así como de la jurisprudencia de esta Sala y en concreto de la doctrina contenida en las sentencias de 17 de noviembre de 1984, 15 de octubre de 1984 y 17 de septiembre de 1987 .

**CUARTO.-** Por esta Sala se dictó auto de fecha 8 de abril de 2008 por el que se acordó la admisión del recurso, así como dar traslado del mismo a la parte recurrida, Fasnet S.L., que se opuso por escrito a su estimación bajo la representación de la Procuradora doña Adela Cano Lantero.

**QUINTO.-** No habiéndose solicitado por todas las partes la celebración de vista pública ni estimándola necesaria este Tribunal, se señaló para votación y fallo del recurso por el Pleno de la Sala el día 14 de julio de 2009 , en que ha tenido lugar.

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. **Antonio Salas Carceller** ,

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

### **PRIMERO.- Antecedentes fácticos.**

Los hechos básicos que han quedado acreditados, sobre los cuales las partes no discuten y constituyen antecedente del presente litigio, son los siguientes:

A) Doña Rita , como propietaria, arrendó a la entidad Fasnet S.L. dos locales comerciales sitios en Valencia sitios en la calle Vinalopó nº 3, bajo, y Plaza Xúquer nº 6, bajo, los cuales aparecen ocupados por las entidades The Black Sheep S.L. y Luc Styl's S.L., respectivamente, como arrendatarias. Igualmente arrendó otros dos locales en la calle Gorgos nº 29, bajo y bajo derecha que han sido aportados a la sociedad Valombrosa S.L., que actualmente es la propietaria, uno de los cuales se halla subarrendado por Fasnet S.L. a doña Dulce . Todos los contratos de arrendamiento fueron suscritos el 1 de diciembre de 1998.

Dichos contratos sustituían a otros celebrados con anterioridad entre las mismas partes. Así el 1 de octubre de 1991 se arrendaron a Fasnet S.L. dos de los referidos locales y más tarde, el 1 de marzo y el 1 de julio de 1993, se arrendaron los otros dos. En los dos primeros contratos, celebrados estando vigente el *Real Decreto Ley 2/1985, de 30 de abril*, se convino que el plazo de duración se fijaba en dos años, sin perjuicio del derecho a la prórroga forzosa establecida en la Ley en beneficio del arrendatario sin que, en consecuencia, fueran aplicable dicho Real Decreto Ley. En los contratos celebrados en el año 1993 se reprodujo la misma estipulación en cuanto a su duración.

B) Todos los contratos referidos, de fecha 1 de diciembre de 1998, se concertaron por plazo de un año prorrogable, haciéndose constar que tal prórroga sería potestativa para la arrendataria y obligatoria de modo automático para la arrendadora. La *cláusula sobre "duración" incorporada a cada uno de los referidos contratos era del siguiente tenor literal: «el presente contrato entra en vigor hoy, fecha de su otorgamiento (1º de diciembre de 1998). 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 períodos sucesivos de igual duración, lo que operará de forma automática, sin que por tanto deba mediar para ello notificación de tipo alguno. La entidad arrendataria podrá por sí sola y en cualquier momento dar por finalizada la expresada duración, notificándolo a la propiedad con dos meses de antelación a la fecha en la que pretenda desalojar el local, sin que por tal resolución unilateral nazcan derechos indemnizatorios a favor de la propiedad, ni por supuesto a favor de la entidad arrendataria, quien, en lo procedente, renuncia a los prevenidos en el artículo 34 de la Ley de Arrendamientos Urbanos ».*

C) Los actores comunicaron mediante burofax dirigido a la arrendataria, con fecha 30 de septiembre de 2003, su voluntad de no renovar los contratos de arrendamiento, alegando que el plazo pactado ya había finalizado y poniendo a disposición de la entidad arrendataria las fianzas prestadas.

D) A dichos burofax respondió la parte demandada mediante carta dirigida por conducto notarial, fechada el 22 de octubre siguiente, por la cual, amparándose en el ejercicio del derecho a prórroga indefinida, exponía *"su firme e irrevocable decisión de no permanecer en el local más allá del año 2048, renunciando desde ahora y para entonces al ejercicio del derecho de prórroga que en tal fecha nos corresponda, caso de que no lo hubiéramos hecho antes"*.

Con fecha 25 de marzo de 2004, doña Rita y la entidad Valombrosa S.A. interpusieron, ante los Juzgados de Primera Instancia de Valencia, demanda de juicio verbal sobre declaración de expiración del plazo fijado contractualmente para **arrendamientos** de uso distinto al de vivienda, sujetos a la *Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994*, contra Fasnet S.L., interesando que se diera posibilidad de intervención como terceros no demandados a las entidades The Black Sheep S.L. y Luc Styl's S.L. así como a doña Dulce y suplicando, en definitiva, que se dictara sentencia por la cual se declarara la extinción de los cuatro contratos de arrendamiento referidos por haber vencido el plazo contractualmente fijado para los mismos, se ordene a la entidad demandada Fasnet S.L. la devolución a la propiedad de la posesión de los locales objeto de la demanda condenándola a desalojarlos en el plazo máximo de un mes desde que se dicte sentencia, así como al pago de las costas.

La demandada Fasnet S.L. se opuso a la demanda, así como la mercantil Luc Styl's S.L. y, seguido el proceso por sus trámites, el Juzgado de Primera Instancia nº 23 de Valencia dictó sentencia de fecha 11 de junio de 2004 por la cual estimó la demanda y declaró resueltos, por expiración del término, los contratos de arrendamiento suscritos por las partes el día 1 de diciembre de 1998 declarando haber lugar al desahucio, con imposición de costas a la parte demandada. Esta última recurrió en apelación y la Audiencia Provincial de Valencia (Sección 11ª) dictó nueva sentencia de fecha 14 de febrero de 2005 que fue revocatoria de la de primera instancia y, en su lugar, desestimó la demanda con absolución de la parte demandada respecto de las pretensiones formuladas en la misma e imposición de costas a las actoras.

Las demandantes, doña Rita y Valombrosa S.L. interpusieron contra dicha resolución el presente recurso de casación.

## **SEGUNDO.- La sentencia recurrida y el planteamiento del recurso.**

La Audiencia recurrida (fundamento de derecho tercero) tuvo en cuenta que la relación arrendaticia no se estableció "ex novo" en el año 1998, sino que en tal año se procedió por las partes a renovar los anteriores contratos de 1991 y 1993, que estaban sujetos a prórroga forzosa, considerando que *«del tenor literal de lo convenido hay que concluir que refleja en sus justos términos la intención de las partes al contratar, cual es que en orden a la duración del contrato los vínculos contractuales fueran los mismos, a pesar de los cambios legislativos, conforme a lo dispuesto en los artículos 1281 y 1282, no puede la Sala*

*más que concluir que las partes quisieron, y así lo hicieron, someter la duración del contrato anual que suscribían a prórroga forzosa para el arrendador y facultativa para el arrendatario, estipulando, además, la revisión anual de la renta conforme al incremento experimentado por el IPC, prórroga obligatoria para el arrendador que además, es coherente con la amplia libertad que para la ejecución de obras se le concede al arrendatario ("cuantas considere oportunas y necesarias"), que alcanzan incluso a la posibilidad de "unión total o parcial del local arrendado a sus colindantes", obras que al fin del arriendo" la propietaria hará suyas sin necesidad de satisfacer indemnización" y ello por cuanto los locales se ceden para ejercer en ellos cualquier actividad permitida por la legislación vigente, pudiendo ser explotada directamente por la arrendataria o por mediación de tercero, facultades otorgadas que serían incompatibles con la pretendida duración del arriendo de un año y sin sujeción a prórroga, máxime cuando ha dejado la arrendadora que ocupara libremente los locales la demandada desde el año 1994 sin poner objeción alguna al plazo libremente pactado».*

Posteriormente, en el fundamento de derecho cuarto, se plantea si la estipulación referida a la prórroga contractual incorporada a los contratos celebrados en el año 1998 vulnera preceptos imperativos o prohibitivos que impliquen su nulidad absoluta. En este sentido, se afirma por la Sala provincial que *«no nos hallamos [...] ante un contrato de duración indefinida, sino que se halla sometido a la duración de un año, no previéndose tampoco prórrogas de carácter indefinido, sino de determinada duración, que es la anual, en función de las cuales se revisará, además, la contraprestación, cual es el importe de la renta. Y no pudiendo calificarse el plazo de la cesión del uso de los inmuebles como indefinida, los contratos suscritos no desvirtúan la naturaleza del contrato de arrendamiento, cual es la cesión del goce o uso de un cosa por tiempo de terminado y precio cierto, manteniéndose la equivalencia de prestaciones con la cláusula estabilizadora de la renta pactada».*

El recurso viene formulado al amparo de lo previsto en el artículo 477.2.3º alegando, por un lado, la infracción de los artículos 1543, 1255, 1256, 1281 y 6.2 del Código Civil ; y, por otro, la vulneración de la jurisprudencia de esta Sala reflejada en sentencias de 17 noviembre 1984, 15 octubre 1984, 17 septiembre 1987 y 27 junio 1989 , solicitando que sea casada la sentencia dictada por la Audiencia Provincial y confirmada la sentencia de primera instancia por la cual se estima la demanda deducida por doña Rita y la mercantil Valombrosa S.L. contra la entidad Fasnet S.L. y se declaren resueltos por expiración del término los contratos de arrendamiento suscritos por las partes el 1 de diciembre de 1998 relativos a los locales ubicados en la calle Vinalopó nº 3 bajo, Plaza Xúquer nº 6, bajo, calle Gorgos 29, bajo, y calle Gorgos nº 29, bajo derecha, de Valencia, declarando haber lugar al desahucio de los mencionados locales apercibiendo a la demandada de que deberá dejarlos libres y a disposición de sus propietarios bajo apercibimiento de lanzamiento; pretensión que fundamenta la parte recurrente en la ineficacia de la cláusula sobre "duración" incorporada a los referidos contratos por cuanto supone dejar a voluntad del arrendatario de modo indefinido la duración del contrato, lo que contraviene las normas y jurisprudencia citadas.

### **TERCERO.- La duración como elemento esencial de los contratos de arrendamiento.**

El artículo 1543 del Código Civil define el arrendamiento de cosas como aquel contrato 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».* Así el tiempo determinado -o, en su caso, determinable- por el que el propietario-arrendador cede el uso de la cosa, que le es propia, constituye un elemento esencial en todo arrendamiento.

Es cierto que, si bien tal definición está referida a todos los **arrendamientos** -incluidos los **urbanos** regidos por ley especial- dicha legislación específica mantuvo desde el año 1920 la existencia de un derecho de prórroga forzosa a favor del arrendatario sobre la duración inicialmente pactada, que primero se plasmó en el artículo 57 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, Texto Refundido de 24 de diciembre de 1964 , con carácter irrenunciable, y posteriormente fue dejada a voluntad de las partes en el artículo 9 del Real Decreto 2/1985, de 30 de abril , que suprimió el carácter forzoso de tales prórrogas.

La doctrina discutió ampliamente sobre la naturaleza de dicha prórroga forzosa impuesta al arrendador e incluso criticó su falta de correspondencia con las reglas contractuales del Código Civil, no obstante lo cual se justificaba por la clara voluntad del legislador de evitar que los principios sobre libertad de contratación y, en definitiva, el "pacta Subt. Servando" perjudicara al arrendatario, que se consideraba la parte más débil en el contrato. En este sentido la evolución legislativa se ha manifestado claramente en contra de dicha prórroga, suprimiendo en primer lugar su carácter forzoso (artículo 9 del R.D. 2/1985 ) y abandonando definitivamente su reconocimiento y regulación en la nueva Ley de Arrendamientos Urbanos de 24 de noviembre de 1994, cuyas disposiciones transitorias se dedican a establecer un sistema de finalización de aquellos contratos que, nacidos antes de su entrada en vigor, estaban sujetos a prórroga forzosa para el arrendador y facultativa para el arrendatario

**CUARTO.- La duración de los contratos de arrendamiento para uso distinto al de vivienda en la nueva Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994 .**

1. Planteándose la cuestión litigiosa en relación con el arrendamiento de cuatro locales de negocio mediante contratos celebrados en fecha 1 de diciembre de 1998 -estando ya vigente la nueva LAU de 1994- con inclusión en todos ellos de una cláusula de duración de un año, prorrogable por plazos de igual duración a exclusiva decisión del arrendatario, sin limitación temporal de dichas prórrogas, que, en consecuencia, podrían ser usadas de modo indefinido, constituye la cuestión nuclear del proceso, y ahora del presente recurso, determinar si tal convenio ha de entenderse vinculante para el arrendador en la forma en que aparece redactado, partiendo de que la manifestación unilateral de la entidad arrendataria -ante el requerimiento de extinción contractual formulado por la arrendadora- en el sentido de que renunciaba a extender las prórrogas más allá del año 2048, carece de carácter vinculante para la parte contraria en el caso de que se estimara que tal cláusula contractual no resultaba acorde con la legislación vigente en el momento de la contratación.

2. El artículo 4 de la Ley 29/1994, de 24 noviembre, de Arrendamientos Urbanos , dispone en su apartado 3, que «sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1, los **arrendamientos** para uso distinto del de vivienda se rigen por la voluntad de las partes, en su defecto, por lo dispuesto en el Título III de la presente Ley y, supletoriamente, por lo dispuesto en el Código Civil». 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 , 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».

4. La jurisprudencia de esta Sala, en referencia a contratos de arrendamiento regidos por el Código Civil, fuera por tanto de la especial regulación arrendaticia urbana en el tiempo en que la misma preveía la posibilidad de prórrogas forzosas, se ha manifestado en contra de la duración indefinida, tanto en las sentencias citadas por la parte recurrente (sentencias de 15 octubre, 17 noviembre 1984, 17 septiembre 1987 y 27 junio 1989 ), como en otras. En concreto, la de 7 de junio de 1979, al descartar la aplicación convencional de la legislación especial representada por la LAU 1964 a un contrato de arrendamiento de solar, en lugar de la contenida en el Código Civil, declara que «la 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». La de 15 octubre 1984, citada por la parte recurrente, señala que «como 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 (...) 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 art. 1256 CC de que el cumplimiento de los contratos queden al arbitrio de uno de los contratantes». Y la de 17 noviembre 1984, también citada por la parte recurrente, afirma que «una cosa es la prórroga del contrato de arrendamiento prevista a voluntad del arrendatario y otra la forzosa o legal del art. 57 LAU, ya que, de una parte, mientras la segunda tiene una consecuencia de duración mientras la norma que la apoya subsista y que de ser derogada en su día no amparará su virtualidad continuadora de vínculo arrendaticio, el primer aspecto, de convalidarse con efecto de vinculación contractual, evidentemente conduciría a una continuidad arrendaticia intemporal, de acogerse permanentemente a ella y sus efectos el arrendatario, que llevaría a desnaturalizar el contrato creado con carácter de arrendamiento, cuya característica es precisamente la temporalidad de la manifestación de expresión de voluntad de los contratantes, convirtiéndolo en otro de distinta naturaleza, y además impediría el ejercicio de derechos conferidos por el legislador para las situaciones de prórroga, concretamente el referente a la renta establecido en el art. 100 LAU », a lo que añade que «la prórroga voluntaria anual indefinida pactada, genéricamente considerada, proyecta efectos desnaturalizadores del contrato de arrendamiento a que afecta (...) claro es que produce antisocialidad y ejercicio anormal del contrato de arrendamiento concertado objeto de controversia»

**QUINTO.- Los efectos del pacto de duración indefinida en los arrendamientos para uso distinto al de vivienda.**

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.

**SEXTO.-** Al producirse la desestimación del recurso partiendo de fundamentos distintos de los empleados por la sentencia impugnada y planteando el caso 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 Rita y Valombrosa S.L.** contra la sentencia de fecha catorce de febrero de dos mil cinco dictada por la Audiencia Provincial de Valencia (Sección 11ª) en el Rollo de Apelación nº 930/04 dimanante de autos de juicio verbal nº 296/04 seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia nº 23 de dicha ciudad 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 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.- Xavier O'Callaghan Muñoz.- Jesus Corbal Fernandez.- Jose Ramon Ferrandiz Gabriel.- Jose Antonio Seijas Quintana.- Antonio Salas Carceller.- Encarnacion Roca Trias.- Firmado y Rubricado. PUBLICACIÓN.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el EXCMO. SR. D. **Antonio Salas Carceller** , 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.