



¿ES POSIBLE FIRMAR UN CONTRATO DE ALQUILER DE DURACIÓN INDEFINIDA?



SALVADOR SALCEDO.
ABOGADO

La entrada en vigor del llamado “Decreto Boyer” supuso un punto de inflexión en materia de arrendamientos urbanos al suprimirse la prórroga forzosa, obligatoria para el arrendador y a voluntad del arrendatario, que hasta entonces reconocía el art. 57 del Decreto 4104/1964. No en vano, en la actualidad únicamente están sujetos a dicha prórroga forzosa los alquileres de renta antigua celebrados con anterioridad al 9 de mayo de 1985. La duración de los contratos de alquiler, según prevé la vigente Ley 29/1994 de Arrendamientos Urbanos, será libremente pactada por los contratantes. Si bien es cierto que el art. 1543 del Código Civil dispone que el contrato de arrendamiento obliga a una parte a ceder el uso de una cosa por un tiempo determinado, y a la otra a pagar un precio cierto. El Tribunal Supremo, mediante sentencia dictada el 7 de octubre de 2025 (Rec. 4796/2024), se ha pronunciado acerca de si es o no válida la inclusión en un contrato de alquiler de una cláusula de prórroga inde-

finida a favor del inquilino, tras la entrada en vigor de la citada Ley 29/1994 de Arrendamientos Urbanos. Que en el caso que nos ocupa fue incluida teniendo en cuenta la fuerte inversión que debía asumir el inquilino en la vivienda arrendada. Lo cierto es que el arrendador instó el desahucio por expiración del plazo contractual al considerar que no era posible establecer una prórroga forzosa obligatoria para el arrendador. Pretensión que fue desestimada tanto en la instancia como en la apelación. Y que también ha sido rechazada por el Tribunal Supremo, al considerar que la cláusula era acorde a la voluntad de las partes en base a un criterio de reciprocidad por las obras que el inquilino debía realizar. El Supremo, trayendo a colación doctrina anterior, considera que una cosa es que el legislador pueda imponer la prórroga forzosa para el arrendador, como la mantuvo hasta el año 1985, y otra muy distinta que las partes puedan hacerlo válidamente sin alterar por ello la propia esencia y naturaleza del contrato, que impone la fijación de un tiempo determinado para el arrendamiento (art. 1543 CC), e impide que la validez y el cumplimiento del contrato pueda quedar al arbitrio de una de las partes contratantes (art. 1256 CC). Entiende por ello la Sala que 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. Lo que determina que tal cláusula no pueda desplegar sus íntegros efectos en la forma convenida. Pero ello no debe equivaler a una absoluta falta de previsión contractual que pudiera reclamar la directa aplicación de lo establecido en el art. 1581 del Código Civil. 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. Por ello, concluye la Sala que 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, para que no se produzcan unos u otros efectos indeseables. Y parte de la doctrina se ha inclinado por acudir a la analogía del arrendamiento con la figura del usufructo. En consecuencia, la duración máxima que cabría 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 30 años que como límite temporal se establece para el usufructo en el art. 515 del Código Civil.



FERBO, S.A.

SERVICIOS ESPECIALES desde 1975

Expertos en Instalaciones Térmicas

- ☑ CALEFACCIÓN, A.C.S Y CLIMATIZACIÓN CENTRALIZADAS
- ☑ MANTENIMIENTO y TRANSFORMACIÓN de SALAS DE CALDERAS.
Consulte condiciones y Planes
- ☑ SERVICIO LOS 365 DÍAS DEL AÑO – Atención inmediata
- ☑ EFICIENCIA ENERGÉTICA: Asesoramiento, Inspecciones, Estudios, Proyectos y Subvenciones.
- ☑ TODOS LOS COMBUSTIBLES: Gas, Gasóleo, Energía Solar Térmica.
- ☑ Grupos de Presión Agua Fría, Sustitución de Tuberías Generales.

Nuestros Clientes: Comunidades, Colegios, Residencias, Hospitales, Centros Oficiales...

Asociados a:



Acreditación
de Calidad
ISO 9001



info@ferbo.es
www.ferbo.es

Llámenos

91 315 80 84

Confort de Confianza