

## **La duración indefinida en los contratos de arrendamiento de locales de negocio bajo la vigencia del Real Decreto Ley 2/1985 de supresión de la prórroga forzosa.**

La entrada en vigor, el 9 de mayo de 1985, del Real Decreto Ley 2/1985, de 30 de abril (conocido coloquialmente como Decreto Boyer; en adelante RDL 2/1985) supuso, respecto de la legislación arrendaticia anterior (art.54 de la LAU de 1964), la supresión del régimen obligatorio de prórroga forzosa para el arrendador. Asimismo, frente al sistema anterior consagró la plena libertad de las partes a la hora de fijar la duración de un contrato de arrendamiento urbano.

Pues bien, de conformidad con la nueva regulación, la jurisprudencia de nuestro Alto Tribunal venía declarando que la entrada en vigor del RDL 2/1985 no impide, en el ejercicio de dicha libertad contractual (art. 1255 del Código Civil), que las partes puedan someterse expresa o implícitamente (que no tácitamente) al régimen de prórroga forzosa (SSTS 8 de abril de 2011 y de 7 de julio de 2010).

Dicho esto, el motivo del presente artículo es la Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo 831/2011, de fecha 7 de noviembre de 2011, que pese a lo anterior, considera aplicable a los contratos de arrendamiento celebrados bajo la vigencia del RDL 2/1985 para uso distinto de vivienda cuando el arrendatario es persona jurídica y ha pactado expresamente la prórroga forzosa para el arrendador, la Disposición Transitoria Tercera de la LAU de 1994.

Recordemos que la entrada en vigor de la LAU de 1994, provocó que existieran contratos de arrendamientos urbanos sometidos a regímenes jurídicos distintos:

La Disposición Transitoria Primera de la LAU de 1994, apartado segundo, dispone: “Los contratos de arrendamiento de local de negocio celebrados a partir del 9 de mayo de 1985, que subsistan en la fecha de entrada en vigor de esta ley, continuarán rigiéndose por lo dispuesto en el artículo 9º del Real Decreto-Ley 2/1985, de 30 de abril, y por lo dispuesto en el texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964. En el caso de tácita reconducción conforme a lo dispuesto en el artículo 1.566 del Código Civil, el arrendamiento renovado se registrará por las normas de la presente ley relativas a los arrendamientos para uso distinto al de vivienda”. Así, el legislador, para determinar la duración de los arrendamientos para uso distinto de vivienda, en los supuestos en que siguiendo los nuevos criterios del RDL 2/1985, no existiera sometimiento a prórroga forzosa, optó por hacer una remisión general a la regulación anterior de estos contratos y prevé la aplicación de la tácita reconducción.

Conforme la Disposición Transitoria Tercera de la LAU de 1994, el legislador fijó una fecha de finalización para los contratos de arrendamiento de local de negocio que en el momento de su entrada en vigor, estaban sometidos al régimen de prórroga forzosa (en los que se desarrollen actividades comerciales 20 años, otras y en función de la tarifa del Impuesto de Actividades Económicas 20, 15, 10 y 5 años).

Pero qué ocurre, con los contratos posteriores a la entrada en vigor del RDL 2/1985, en que las partes decidieron someterse voluntariamente a la prórroga forzosa.

Pues bien, la jurisprudencia del Alto Tribunal (SSTS de 9 de septiembre de 2009) ya interpretó que no resultaba aceptable que la mera voluntad de las partes permitiera eliminar la esencia del contrato de arrendamiento, una de cuyas características es la temporalidad. Así, analizando un contrato de arrendamiento para uso distinto de vivienda celebrado bajo la vigencia de la LAU de 1994, en el que las partes habían incluido entre sus cláusulas (ex art. 4 de la LAU de 1994 y art. 1255 del Código Civil) un sometimiento al régimen de prórroga forzosa, consideró que la misma no era válida.

Pues bien, la citada Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo 831/2011, de fecha 7 de noviembre de 2011, con base en el mismo argumento de respetar el carácter esencialmente temporal del contrato de arrendamiento, declara aplicable a los contratos celebrados con posterioridad a la entrada en vigor del RDL 2/1985, en que las partes decidieron someterse voluntariamente a la prórroga forzosa, el régimen fijado por la Disposición Transitoria Tercera de la LAU de 1994.

Es decir, que contrariamente a la consagración de la plena libertad de pactos a la hora de fijar la duración de un contrato de arrendamiento urbano introducida por el RDL 2/1985, al establecimiento de la voluntad de las partes como régimen aplicable a los arrendamientos para uso distinto del de vivienda, sin perjuicio de las normas imperativas (art.4.3 LAU 1994) y del principio de libertad de pactos (art. 1255 del Código Civil), la citada Sentencia para los arrendamientos de locales de negocio respecto a los que se estableció de modo voluntario un sistema de prórroga forzosa ,declara que les resulta aplicable para su finalización la Disposición Transitoria Tercera de la LAU de 1994.

De igual modo declara que la tácita reconducción queda limitada a los contratos que se celebraron al amparo del RDL 2/1985 en los que no se incluyó referencia alguna a la prórroga forzosa.

En conclusión, si los arrendadores proceden a revisar sus contratos de arrendamiento a la luz de la citada sentencia, en **diciembre de 2014** finalizará la situación de prórroga forzosa pactada en los mismos, entrando en período de tácita reconducción, anual o mensual (en función de la periodicidad pactada para el pago de la renta), por lo que los arrendadores podrán comunicar a sus arrendatarios su voluntad de poner fin al contrato de arrendamiento al término de la anualidad o mensualidad, según proceda.

***Por Gloria Campos  
Abogada Mazars***