



INICIO

ACTUALIDAD

ARBITRAJE Y MEDIACIÓN

OPINIÓN

ENTREVISTAS

ESPECIALES

PROFESIONALES

PRO BONO

VLEX

You are here: Home / Opinión / SENTENCIA 8076/2011, DEL TRIBUNAL SUPREMO, Sala de lo Civil, de 17 de noviembre de 2011.

Ediciones Internacionales: DiarioJuridico México



## SENTENCIA 8076/2011, DEL TRIBUNAL SUPREMO, Sala de lo Civil, de 17 de noviembre de 2011.

29/05/2012 By Redaccion Leave a Comment

Me gusta 0

Twittear 3 9

+1 0



Por JACOBO SÁNCHEZ ANDRADE. BROSETA Abogados

¿CORRECCIÓN JURISPRUDENCIAL DEL ABUSO EN EL MERCADO DE ALQUILER DE RENTA ANTIGUA?

Novedosa sentencia por la que se desestima el recurso de casación interpuesto por Policlínica Sazona, S.L., contra la Sentencia de la Audiencia Provincial de Oviedo por la que se desestima el recurso de apelación contra la sentencia del Juzgado de Primera Instancia n.º 3 de Avilés, en la que la recurrente arrendataria sostenía su derecho de prórroga

indefinida de la duración de un contrato de arrendamiento suscrito en fecha 30 de septiembre de 1985 y en cuyo clausulado se recogía expresamente dicha posibilidad, siendo dicho arriendo suscrito al amparo de la libertad de pacto prevista en el Real Decreto-Ley 2/1985, de 30 de abril, sobre Medidas de Política Económica (RDL 2/1985).

Por centrar la materia objeto de debate, la entrada en vigor del RDL 2/1985 supuso una plena libertad para las partes a la hora de fijar la duración de un contrato de arrendamiento urbano, pues, a diferencia de lo que ocurría con la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU) de 1964, permitió pactar libremente una duración limitada de los nuevos alquileres, sin prórrogas forzosas. No obstante, cuando el RDL 2/1985 (conocido como "Decreto Boyer" por el apellido del Ministro que favoreció dicha norma) entró en vigor, tras décadas en los que los arrendatarios tenían derecho de prórroga y doble subrogación, éstos se negaban a aceptar duraciones máximas no prorrogables, que era lo habitual en los contratos anteriores.

Así, muchos arrendamientos firmados durante los años ochenta y primeros de los noventa, como es el caso del arriendo analizado en esta Sentencia, no incluyeron duraciones máximas, que en aquél momento se consideraban una novedad inaceptable para los arrendatarios y que el arrendador se había resignado a sufrir en todo contrato de alquiler vigente. En consecuencia, los contratos celebrados a partir del 9 de mayo de 1985 y hasta la entrada en vigor de la vigente LAU de 1994 que no pactaron una duración limitada, mantenían el régimen de 1964; esto parecía permitir al arrendatario continuar en el arrendamiento durante décadas y décadas (y en el caso de arrendatarios personas jurídicas, siglos, si no se disolvían antes) y con rentas, en muchos casos deficitarias para el propietario.

Con la entrada en vigor de la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU) de 1994, se modernizó la regulación de los arrendamientos y en líneas generales se consagró la libertad de las partes, que ya había avanzado el RDL 2/1985, para fijar la duración limitada que se considerara oportuna en los arrendamientos. Asimismo, la LAU de 1994 vino a resolver el problema de los arrendamientos anteriores que estaban acogidos a la prórroga forzosa.

Así, la citada LAU de 1994 estableció para los arrendamientos anteriores dos situaciones: a los contratos firmados antes del RDL 2/1985, se les impuso por Ley una duración máxima que, en la mayoría de casos, se fijó en el 1 de enero del 2015 (aunque se sigan regulando por la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964). Se impuso así una fecha para acabar con la duración indefinida de contratos que lleven ya más de treinta años en vigor en 2015.

Sin embargo, para los contratos firmados tras el RDL 2/1985, y en concreto para los de local de negocio como ocurre con el caso ahora planteado por esta Sentencia, la LAU de 1994, en su



Ley 36/2011 reguladora de la jurisdicción social

Dossier especial  
descárgalo aquí



SUBSCRÍBASE A NUESTRO BOLETÍN

Reciba cada semana el boletín de información jurídica en su email.

Nombre:\*

Apellidos:\*

Teléfono:

Email:\*

Empresa:

Profesión:\*

Seleccionar

He leído y acepto las Condiciones Generales del Servicio

\*Campos obligatorios

Consultar histórico boletines

OPINIÓN



SENTENCIA 8076/2011, DEL TRIBUNAL SUPREMO, Sala de lo Civil, de 17 de noviembre de 2011.



Las primeras sentencias sobre el cálculo de la indemnización por despido tras la Reforma Laboral



Piratas del marketing en los Juegos Olímpicos de Londres 2012

BUSCAR ARTÍCULOS POR FECHA

Disposición Transitoria Primera, apartado Segundo, no fijó ningún límite máximo a su duración, porque, como se firmaron desde 1985, cuando ya se permitía pactar una duración máxima sin prórroga forzosa según lo indicado, el Legislador (con poco acierto) entendió y fijó que el límite para dichos arrendamientos sería el que hubieran pactado las partes. De la redacción dada a dicha Disposición Transitoria (DT) Primera parecía deducirse pues, que si las partes pactaron libremente acogerse a la prórroga forzosa, el arrendamiento no tendría fecha de caducidad.

Esta deficiente solución que el Legislador dio para los contratos de local de negocio celebrados con posterioridad a la entrada en vigor del RDL 2/1985, ha dado no pocos quebraderos de cabeza a los Tribunales de cara a determinar el momento en que deben concluir dichos arrendamientos en los que las partes expresa o tácitamente pactaron la prórroga forzosa regulada en la LAU de 1964.

La Jurisprudencia, de Audiencias Provinciales y del Tribunal Supremo de 2009 y 2010, habían detectado este problema no resuelto por la LAU actual de 1994, que mantiene la duración indefinida y desproporcionada de contratos que nuestros principios legales y jurisprudenciales expresamente rechazan, pero se sentían maniatados por la actual redacción de la LAU.

Lo novedoso de esta Sentencia, a diferencia de la tendencia jurisprudencial anterior que siempre se había sentido obligada a dar la razón al arrendatario, es que la Sala se plantea ahora si cabría aplicar a tales contratos de forma analógica la solución que el Legislador dio en la Disposición Transitoria(DT) Tercera de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994 (DT Tercera LAU 1994) para los contratos firmados antes del RDL 2/1985, a los que, como hemos dicho, sí impuso por Ley una duración máxima (en la mayoría de casos, el 1 de enero del 2015).

La Sala, utilizando además un argumento del propio Tribunal Supremo en STS de de 9 de septiembre de 2009, que ya señalaba que *“no resulta aceptable que la mera voluntad de las partes permita eliminar la esencia del contrato de arrendamiento, una de cuyas características es la temporalidad”*, entiende que si el Legislador previó un fin para los contratos (celebrados al amparo de la LAU de 1964) que legalmente debían estar sometidos a prórroga forzosa por razones de política legislativa, con más motivo se debe establecer para aquellos en los que se fijó de forma convencional (según el RDL 2/1985), pues de otro modo se eliminaría la condición esencial del arrendamiento que es la temporalidad.

Así, la Sala considera que un análisis conjunto y sistemático de la DT Primera LAU1994, apartado 2 y de la DT tercera de la LAU 1994, permiten declarar que el régimen fijado por esta última resulta igualmente aplicable a los contratos celebrados tras la entrada en vigor del RDL 2/1985, cuando las partes hubieran establecido la prórroga forzosa, pues si el legislador previó un fin para los contratos de arrendamiento de local de negocio que legalmente debían estar sometidos a la prórroga forzosa, por razones de política legislativa, aún más debe estar previsto en los que se fijó convencionalmente, so pena de eliminar la esencia del arrendamiento.

En consecuencia, concluye la Sala (y no sin que, por nuestra parte, consideremos este razonamiento algo forzado -por cuanto de la lectura literal de la norma no se deduce tal cosa-), que para los arrendamientos de locales de negocio celebrados tras el RDL 2/1985 respecto a los que sí se estableció de modo voluntario un sistema de prórroga forzosa, les resulta aplicable la LAU 1964, y consecuentemente en materia de finalización de la situación de prórroga, la DT Tercera LAU1994.

En nuestra opinión, la solución a la que ahora llega el Tribunal Supremo con esta novedosa Sentencia, que no sienta doctrina, sería deseable que viniera acompañada de otros pronunciamientos del alto Tribunal en esta misma línea; y lo que es más necesario, una modificación legislativa de la DT Primera de la LAU 1994 que establezca definitivamente y de forma clara una duración máxima para estos arrendamientos, poniendo así fin a la incertidumbre sembrada por el anterior Legislador al tiempo de aprobar dicha DT Primera.

junio 2012

L	M	X	J	V	S	D
				1	2	3
4	5	6	7	8	9	10
11	12	13	14	15	16	17
18	19	20	21	22	23	24
25	26	27	28	29	30	

« may

## ENCUESTAS

¿Qué medidas hay que implantar para mejorar la justicia como servicio público tras el 20N?

- ▶ a) Es fundamental desarrollar las tecnologías y el expediente electrónico
- ▶ b) Mejor organización judicial. Es necesaria una Ley de Planta y Demarcación nueva
- ▶ c) Más jueces y reformas procesales
- ▶ d) Son necesarias todas las anteriores de forma coordinada

View Results

## AGENDA

Jun 14

8:00 PM - ICAM: Encuentro Abogacia Internacional

Jun 24

8:00 PM - VI Congreso del Club Español del Arbitraje: Cuestiones Críticas en el Arbitraje; cómo enfocarlas

Jun 28

9:00 AM - Modernización Justicia Española. Unidad Editorial, Madrid

Jun 29

9:00 AM - Digital Law Congress, Barcelona, ICAB



-- Descargar SENTENCIA 8076/2011, DEL TRIBUNAL SUPREMO, Sala de lo Civil, de 17 de noviembre de 2011. como PDF --

## Related Posts

None



No hay entradas relacionadas.

**Direct**  
**El control está en tus manos**  
Controla tu hogar o negocio desde tu móvil  
**INFÓRMATE AQUÍ**

Filed Under: Opinión Tagged With: abuso mercado renta antigua alquiler, de 17 de noviembre de 2011., DEL TRIBUNAL SUPREMO, Jacobo Sánchez Andrabe, Sala de lo Civil, SENTENCIA 8076/2011



About Redaccion

## Speak Your Mind

Name \*

Email \*

Website

ÚLTIMOS TWEETS

COMENTARIOS RECIENTES

TAGS

Ferran Pérez en Agustín Azparren,

reforma laboral

especiales diariojuridico

- › **Interior y la Obra Social “La Caixa, suscriben un convenio para la insercion laboral de reclusos: El ministro de...**  
<http://t.co/4NrCgBpF> about 4 mins ago
- › **Desde hoy, 1 de junio, entra en vigor la normativa aprobada desde la CMT para el cambio en un día de operador: H...**  
<http://t.co/xHjOjzKX> about 40 mins ago
- › **Dívar se mantiene en su puesto de presidente del CGPJ, a expensas de que fructifique la querella presentada en l...**  
<http://t.co/AVsNul9H> about 12 horas ago
- › **La Ley de Acceso a la Abogacia, un proceso normativo lento y plagado de incertidumbres: El martes por la tarde s...**  
<http://t.co/3dpeN9UH> about 13 horas ago
- › **El CGPJ aprueba en su pleno de hoy impulsar un Plan de Austeridad y Transparencia que ayude a gestionar mejor lo...** <http://t.co/jEUioVWu> about 13 horas ago
- › **Sigue nuestro twitter**

- › **magistrado, presidente de GEMME España: “Sorprende que en época de crisis la Administración no utilice la mediación en los conflictos con sus ciudadanos”**
- › **NATVERD en La sesión plenaria del 11º Congreso Notarial Español que se inicia hoy, evento clave del 150 Aniversario de la Ley del Notariado**
- › **Ferran Pérez en Bruselas impulsará una nueva Agenda del Consumidor Europeo antes del 2014**
- › **Adolfo Reyes en La ley de Mediación: ¿Solución o Problema?**
- › **Francisco en Mediación Mercantil: Construyendo puentes de diálogo en las relaciones comerciales**

bufetes en españa crisis económica  
Derecho Laboral derecho fiscal  
**vlex** **noticias legales en**  
**españa** DESPACHOS EN ESPAÑA  
crisis Francisco Caamaño abogados en  
españa Tribunal Supremo Garrigues  
seguros diario juridico **noticias**  
**juridicas** **noticias**  
**legales**  
**diariojuridico**  
pólizas España Audiencia Nacional  
entrevistas diariojuridico Comisión  
Europea CGPJ

ACERCA DE DIARIO JURÍDICO.COM | AVISO LEGAL | ABOGADOS | PUBLICIDAD