

Contratos de alquiler con prórrogas indefinidas: ¿son válidos?

La duración de los contratos de alquiler es una cuestión esencial para propietarios e inquilinos. Aunque la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU) establece unos límites claros, recientemente el Tribunal Supremo ha confirmado que es posible pactar prórrogas anuales sucesivas e indefinidas a favor del inquilino, siempre que exista un acuerdo expreso entre las partes.

La Sentencia 1387/2025, de 7 de octubre, dictada por el Pleno de la Sala de lo Civil, ha generado un intenso debate, ya que reconoce la validez de una cláusula que, en la práctica, permite al inquilino permanecer en la vivienda durante un periodo que puede extenderse durante décadas.

El origen del caso: un contrato que ampliaba la duración más de lo habitual

El litigio se inició cuando la empresa compradora de un edificio quiso dar por finalizado un contrato de alquiler basándose en que ya habían transcurrido los ocho años máximos previstos en la LAU. Sin embargo, el contrato contenía una cláusula específica que alteraba este marco legal.

El contrato establecía que, una vez agotados los cinco años iniciales y los tres años de prórroga automática previstos en la ley, el arrendamiento se prorrogaría por años sucesivos y con carácter indefinido. Esta prórroga era obligatoria para el arrendador y opcional para el arrendatario, quien podía finalizar el contrato en cualquier momento avisando con tres meses de antelación.

El inquilino se opuso a la demanda de desahucio alegando que esta cláusula le permitía continuar en la vivienda sin límite, mientras que la empresa propietaria sostenía que la LAU no permitía superar la duración total de ocho años.

Qué establece realmente la LAU sobre la duración del alquiler

Para comprender el conflicto, es necesario recordar el funcionamiento de la LAU:

1. Actualmente, el contrato tiene una duración obligatoria mínima de cinco años si el propietario es una persona física y de siete años si es una persona jurídica.
2. Si ninguna de las partes se opone dentro de los plazos previstos, el contrato se prorroga automáticamente durante tres años más.
3. En la práctica, la mayoría de contratos de vivienda habitual tienen una duración total de entre ocho y diez años.

La empresa propietaria basaba su demanda en esta estructura legal, interpretando que, en ningún caso, podía existir un alquiler que superase esos límites. Sin embargo, la cuestión clave era discernir si las partes podían pactar voluntariamente un régimen distinto mediante una cláusula contractual expresa.

La decisión del Tribunal Supremo: la cláusula es válida y debe respetarse

El Tribunal Supremo concluyó que la cláusula de prórroga sucesiva e indefinida a favor del inquilino **es válida**, y que no vulnera la LAU ni el Código Civil.

El razonamiento jurídico se apoya en tres ideas principales:

La autonomía de la voluntad prevalece cuando no se vulneran normas imperativas

El [artículo 1255 del Código Civil](#) permite a las partes establecer los pactos que consideren oportunos siempre que no sean contrarios a la ley, a la moral o al orden público.

La [LAU, en su artículo 4.2](#), también reconoce esta posibilidad en materia de vivienda cuando se trata de acuerdos que amplían derechos, no que los restringen.

En este caso, propietario e inquilino pactaron expresamente la prórroga indefinida, y ese acuerdo debe respetarse.

El contrato no queda al arbitrio exclusivo del inquilino

El Tribunal aclara que no se vulnera el [artículo 1256 del Código Civil](#), que prohíbe dejar el cumplimiento contractual al criterio de una de las partes. La cláusula no surge unilateralmente del inquilino, sino de un pacto inicial libremente aceptado por ambas partes. Además, la cláusula tenía una justificación: el arrendatario debía realizar inversiones importantes en el inmueble.

La prórroga convencional no contradice la naturaleza del arrendamiento

Aunque el arrendamiento es, por definición, un contrato temporal, esta temporalidad puede ser amplia. El Tribunal ya había aceptado en 2009 prórrogas extensas en arrendamientos para usos distintos al de vivienda, integrando el contrato con la normativa del usufructo.

Por tanto, la existencia de una prórroga indefinida no desnaturaliza el contrato si se evita convertirlo en una cesión perpetua.

El límite necesario: los contratos no pueden ser perpetuos

A pesar de reconocer la validez de la cláusula, los tribunales establecen que un contrato de arrendamiento no puede ser perpetuo. Para evitarlo, aplican la doctrina del usufructo y fijan un límite máximo razonable.

En concreto:

- El contrato puede durar como máximo treinta años, o
- Puede limitarse a la vida del arrendatario.

Ambas opciones evitan que el contrato se convierta en una figura prohibida por el derecho civil: la perpetuidad contractual. Este límite fue establecido primero por los tribunales de instancia y posteriormente ratificado por el Tribunal Supremo.

El voto particular: la postura del magistrado que discrepó

La sentencia del Pleno no fue unánime. Un magistrado emitió un voto particular señalando que aceptar estas prórrogas indefinidas, aunque estén pactadas, supone desactivar en la práctica los artículos 9 y 10 de la LAU.

Según este magistrado, si el inquilino puede mantenerse en la vivienda durante un periodo indefinido, las prórrogas legales pierden sentido. Considera que esta interpretación reintroduce por vía contractual una situación que la reforma de 1994 quiso evitar: la de los arrendamientos excesivamente prolongados que impedían la disponibilidad del inmueble por parte del propietario. Aunque se trata de una opinión fundada, quedó en minoría.

Consecuencias prácticas para propietarios e inquilinos

La sentencia tiene efectos importantes en el ámbito de los arrendamientos urbanos.

Implicaciones para el inquilino

- Una cláusula de prórroga sucesiva e indefinida firmada en el contrato es plenamente válida.
- El arrendador (sea el original o un comprador posterior) está obligado a respetarla.
- El derecho del inquilino a continuar no es perpetuo, pero sí puede extenderse durante décadas.

Implicaciones para el propietario

- No puede resolver el contrato alegando que han pasado los ocho años de la LAU.
- No puede anular la cláusula invocando que es contraria a la naturaleza del arrendamiento.
- Debe ser especialmente cuidadoso al firmar contratos que incluyan prórrogas extraordinarias, ya que comprometen también a futuros propietarios.

Consecuencias en el mercado del alquiler

- Se refuerza la idea de que la autonomía contractual permite pactar condiciones más amplias que las legales.
- Se mantiene un límite claro para evitar contratos perpetuos.
- Se aporta seguridad jurídica en casos donde el inquilino realiza inversiones relevantes en la vivienda.

Conclusiones finales

De acuerdo con la [Sentencia del Tribunal Supremo 1387/2025](#), pueden extraerse las siguientes conclusiones:

1. Las cláusulas que permiten prórrogas anuales sucesivas e indefinidas a voluntad del inquilino son válidas si han sido libremente aceptadas por ambas partes.
2. Estas cláusulas no vulneran la LAU ni el Código Civil, y se consideran parte legítima de la autonomía contractual.
3. Sin embargo, deben tener un límite temporal para evitar la perpetuidad, fijado habitualmente en treinta años o la vida del arrendatario.
4. Los propietarios que pretendan poner fin al contrato alegando la nulidad de la cláusula verán sus pretensiones rechazadas.
5. La sentencia equilibra la protección del inquilino con el respeto a la naturaleza temporal del arrendamiento.