

## No cabe pactar una prórroga forzosa indefinida a favor del arrendatario

El Tribunal Supremo establece que una cláusula que permita al arrendatario mantener la vigencia del contrato de vivienda con carácter indefinido, una vez agotado el plazo pactado y las prórrogas legales, resulta nula por contrariar el equilibrio contractual y desnaturalizar la función del arrendamiento.

**Sentencia del Tribunal Supremo de 7 de octubre de 2025**

**1. Interpretación del régimen transitorio de la Ley 4/2013**

El Tribunal analiza la Disposición Transitoria Primera de la Ley 4/2013, que modifica el régimen de duración de los arrendamientos de vivienda. Aunque la reforma no afecta directamente a la validez de los contratos anteriores, el Supremo subraya que no puede mantenerse una prórroga indefinida que convierta en perpetua una relación por naturaleza temporal. El nuevo régimen legal pretende reforzar la seguridad jurídica mediante plazos definidos, sin excepciones que alteren la lógica del sistema.

**2. Límites a la autonomía de la voluntad** La Sala considera que la cláusula que otorga al arrendatario un derecho de prórroga unilateral e indefinida desnaturaliza el contrato de arrendamiento. Esta estipulación rompe el equilibrio contractual al vaciar de contenido el derecho del arrendador a recuperar el inmueble, y se aleja de la función propia del arrendamiento como contrato temporal y finalista. La autonomía de la voluntad encuentra límites en los principios generales del derecho contractual, en especial la buena fe y la reciprocidad de prestaciones.

**3. Finalidad habitacional y abuso del derecho** El Tribunal pone de relieve que la protección del arrendatario no puede extenderse sin justificación objetiva. La permanencia indefinida en el inmueble exige una necesidad habitacional acreditada. En este caso, el arrendatario no demostró situación de vulnerabilidad o dependencia que justificase la prórroga. En consecuencia, se considera un uso abusivo de un pacto inicialmente lícito, pero que ha perdido su fundamento y funcionalidad con el paso del tiempo.

### ANTECEDENTES

- En febrero de 2000 se celebró un contrato de arrendamiento entre una entidad bancaria y un particular.
- El contrato incluía un anexo con una prórroga indefinida obligatoria para el arrendador y facultativa para el arrendatario, con derecho de subrogación familiar sin modificación de renta.
- El arrendador interpuso demanda de desahucio por expiración del plazo.
- La demanda fue desestimada en primera y segunda instancia. El propietario recurrió en casación.

## Conclusiones

El Supremo delimita los efectos de las cláusulas de prórroga incorporadas en contratos antiguos, negando validez a aquellas que otorgan al arrendatario un poder de decisión perpetuo. La sentencia reafirma el carácter temporal del arrendamiento de vivienda y establece que las cláusulas que introducen una prórroga ilimitada, sin causa objetiva y en perjuicio del arrendador, deben considerarse nulas por vulnerar el equilibrio contractual y la función del contrato

**company** LEGAL  
PARTNERS

Síguenos en:

