

Rafael Medina

ABOGADO



## ¿Pone fin el Supremo a los arrendamientos de local “eternos”?

### STS S1ª 09/09/09

La LAU94 previó la finalización de los contratos de arrendamiento de local de negocio a persona jurídica sujetos a prórroga legal forzosa (DT3) estableciendo plazos de finalización de hasta 20 años desde su entrada en vigor. Sin embargo, nada previó sobre la finalización de los Contratos de arrendamiento de local a persona jurídica sujetos a prórroga forzosa voluntariamente pactada, esto es, los posteriores al 09/05/85, suscritos vigente el Decreto Boyer, que estableció libertad de pacto en la duración de los arriendos. Para éstos, se limita a manifestar la DT1ª LAU94 que continuarán rigiéndose por la normativa aplicable por su fecha de suscripción (Ley 1964 y Decreto Boyer). Ello planteó el problema de la posible duración “eterna” de estos arrendamientos, en tanto no desaparezca la personalidad jurídica de la mercantil arrendataria, lo que en muchos casos (Bancos, Aseguradoras, etc) se antoja imposible. Hasta la Sentencia del TS del 09/09/09, no había recaído resolución judicial alguna de calado que se mostrase favorable a determinar fecha de finalización de estos contratos, limitándose en algunos casos a apuntar la posibilidad de modificar la LAU, que por ahora no se ha producido, ni se espera próximamente. Sin embargo, el pasado 09/09/09, el TS nos sorprendió con su novedosa Sentencia en la que declara la nulidad de la cláusula que deja a la única voluntad del arrendatario la prórroga del arrendamiento del local, en este caso en un contrato de 1998 (aunque traía causa de otros anteriores a la LAU94 y posteriores al Decreto Boyer), por considerar que dicho pacto infringe el artículo 1534 del Código Civil que impone la fijación de un plazo determinado para el arrendamiento y el 1256 que impide que la validez de los contratos quede al arbitrio de una de las partes, poniendo de relieve que es esencial en el arrendamiento la temporalidad, que dicha cláusula vulnera. Aplica además analógicamente las normas del usufructo (duración 30 años) a tales arrendamientos, que por tanto finalizarán en ese plazo.

---

El Código Civil impone la fijación de un plazo determinado para el arrendamiento y el artículo 1256 impide que la validez de los contratos quede al arbitrio de una de las partes

---

Queda por ver si este criterio se verá corroborado por otras Sentencias del TS, creando Jurisprudencia, así como si la nueva tesis se aplicará a los arrendamientos de local suscritos entre el Decreto Boyer y 1995, lo que sin duda, de determinarse así, modificará el panorama arrendaticio en relación con los numerosos locales en esta situación, ya que obviamente la mayoría de las prórrogas forzosas voluntarias se pactaron en este periodo.

Remitido



El dibujante Ángel Idígoras, junto al cantautor y actor Javier Batanero, en la sesión de "La música contada" en la que debutó como cantante. *por cristóbal g. montilla*

## Idígoras ya no oculta su cancionero

El humorista gráfico malagueño muestra sus desconocidas facetas de compositor y cantante, acompañado por el cantautor Javier Batanero, en 'La música contada'

**CRISTÓBAL G. MONTILLA / Málaga**  
Rafael no tuvo tanta suerte como la que ayer se le apareció a Ángel Idígoras. El día que debutó con el Real Madrid, el futbolista demostró maneras de crack pero falló cuatro o cinco goles contados. Nunca mejor dicho. Porque en su estreno como cantante, el humorista gráfico malagueño no tembló. Puso todas las canciones en su sitio.

Ni siquiera fue el protagonista real de sus pesadillas de noches anteriores, las de aquellos engarrotamientos crónicos de su mano que le impidieron tocar la guitarra. Y tampoco le pasó como a un conocido can-

**No hizo 'striptease'**  
aunque había dicho que lo prefería a cantar en público

**En la penumbra de la sala Gades**  
hubo hasta magia y pintura en directo

tautor, que se despierta sudando cuando en sus sueños ve que está en polkas sobre un escenario y se le olvidan las letras.

No. A Idígoras no se le desahucó en directo el botón del pantalón, ni se quedó por casualidad en calzoncillos. Es más, ni siquiera hizo un striptease, aunque había dicho

unas semanas antes que para él era más fácil desahucarse en público que cantar sus canciones.

En verdad, lo que hizo fue desahucarse sin quitarse la ropa para dar rienda suelta a la parte loca de su sencillez y humilde timidez. El humorista gráfico se atrevió al fin-tras años ocultándose quizás por su poco apego al protagonismo— a mostrar ese lado íntimo que sólo conocen su mujer y algunos amigos.

Y para que esto último no lleve a ningún malentendido, si consentiría aclarar que lo que realmente hizo fue desahucarse las letras de canciones que lleva componiendo desde que ni siquiera era un veinteañero, aunque gente que lo conoce no se lo imaginaria nunca en esos menesteres.

Aunque, en una sesión especial de La música contada celebrada en la Sala Gades, salió a fote el idígoras compositor. Y también, aunque le cuesta reconocerlo, el cantante, aquel que se colgó la guitarra y en vez de tararear sus canciones para dentro, como siempre había hecho, las impulsó hacia fuera ante el aplauso de la gente y la música entre profesional y momento del cantautor y actor Javier Batanero.

Porque, claro está, a su tipo así no se le puede dejar solo. Un amigo así Batanero hizo de guarda del Ángel. No lo bautizó con champagne, pero sí fue el padrino que le dio el empujón hacia ese precipicio de la desvergüenza en el que se desliza el miedo escénico. Quizás, para que se obra el milagro, aquel que la liaba con Académica Palanca introdujo en la boca del malagueño una pastillita para los nervios, y hasta se empeñó

en que su amigo Idígoras fuera el que más diera el canto de los dos una vez metidos en escena.

De todos modos, fueron un Dúo Dinámico sus generis. Una extraña pareja que se entregó a una expe-

## Miranubas

Veo una nube de perfil que se parece a un violín, otra a un cuadro de Van Gogh, ése en el que un laberinto se tumba en el bazo y hay otra que es igualita a Charlot.

Hay una nube un poco gris con la forma de un mandril, otra es como Filomeno, el jefe de Martadelo, el que tiene dos pelos y hay otra clavada a Napoleón

En el cielo se puede ver un mapamundi al revés, el mar también es azul, allí arriba está Australia, abajo Groenlandia y aquello sin duda es Kantamudi

Los miranubas son así. Les da a todos por descubrir formas nuevas de vapor esculpidas sobre las chimenas.

Miranubas es una de las canciones compuestas por Ángel Idígoras.

riencia inólita que les hizo intercambiar los papeles, o al menos fundirse para una peculiar misión. La de dar forma a una velada que había sido bautizada como Cancionero oculto de un humorista & humorista secreto de un cantautor.

El resultado, como era de esperar, se les fue de las manos. E, incluso, sobrepasó las expectativas creadas por esa vitela anunciadora en la que se leían frases como las que siguen: «Watson en esta guitarra hay una huella del idígoras, en este tebo hay un pelo del Batanero». En la penumbra siempre entrañable de la Sala Gades pudieron admirarse situaciones de lo más curiosas, casi surrealistas. Hubo casi de todo. Hasta magia o pintura en directo. Y, como no, idígoras demostró que entre esas cosas de Málaga que no cambiaría por nada está el grupo Tabledom, esa locura rockera de tres décadas que tiene posados al Rockberto y a los hermanos Perico y Pepillo Ramírez.

De hecho, al dibujante se le notó ayer que ha cantado más de mil veces en la dicha canciones de la banda como Algo así como un largo encinta en una pensión de Salamanca por su amigo el poeta Juan Miguel González y que ayer cantó Batanero.

Eso entre otras muchas cosas que salieron a la luz como si idígoras padeciese su particular fiebre del sábado noche, pues cuando esta llegó ya se había bajado el telón y, coincidiendo, se había quitado un peno de encima: el de debutar contra todo pronóstico como cantante. ¿Qué tiempos los fucacitos y los cantautores malos, los tunos y los ibábles!

Rafael Medina  
ABOGADO



## ¿Pone fin el Supremo a los arrendamientos de local "eternos"? STS 1ª 09/09/09

La LAU/94 previó la finalización de los contratos de arrendamiento de local de negocio a persona jurídica sujeta a prórroga legal forzosa (DTZ) estableciendo plazos de finalización de hasta 20 años desde su entrada en vigor. Sin embargo, según prevé sobre la finalización de los Contratos de arrendamiento de local a persona jurídica sujetos a prórroga forzosa voluntariamente pactada, esto es, los posteriores al 09/05/85, suscritos vigentes el Decreto Royer que estableció libertad de pacto en la duración de los arrendos. Para éstos, se limita a modificar la DTZ LAU/94 que continuará rigiéndose por la normativa aplicable por su fecha de suscripción (Ley 1/94 y Decreto Royer). Ello plantea el problema de la posible duración "eterna" de estos arrendamientos, en tanto no desaparezca la personalidad jurídica de la mercantil arrendataria, lo que en muchas casos (Bancos, Aseguradoras, etc.) es difícil imposible. Hasta la sentencia del TS del 09/09/09, no había existido resolución judicial alguna de reválida que se mostrase favorable a la duración indefinida de estos arrendamientos, limitándose en algunas casos a declarar la posibilidad de modificar la LAU que por ahora no se ha producido, ni se espera próximamente. Sin embargo, el pasado 09/09/09, el TS no se sorprendió con su novedosa Sentencia en la que declara la nulidad de la cláusula que dejó a la única voluntad del arrendatario la prórroga del arrendamiento del local, en este caso en un contrato de 1998 (aunque trató causa de otros anteriores a la LAU/94 y sucesores del Decreto Royer), por considerar que dicho pacto infringió el artículo 1534 del Código Civil que impone la fijación de un plazo determinado para el arrendamiento y el 1256 que impide que la voluntad de los contratantes quede al arbitrio de una de las partes, pudiendo de relieve que en realidad en el contrato que dicho cláusula vulnera. Aplica además analógicamente las normas del Decreto Royer (artículo 30 años) a tales arrendamientos, que por tanto finalizan en ese plazo.

El Código Civil impone la fijación de un plazo determinado para el arrendamiento y el artículo 1256 impide que la voluntad de los contratantes quede al arbitrio de una de las partes

Queda por ver si este criterio se vendrá corroborado por otras Sentencias del TS, creando arrendamientos y, así, hasta la nueva tesis se aplicaron a los arrendamientos de local sujeta a prórroga legal forzosa, lo que sin duda, de determinarse así, modificará el panorama arrendatario en relación con los numerosos locales en esta situación, ya que obtendrán la nulidad de las prórrogas legales voluntariamente pactadas en este período.

Resúmenes