

# ¿PONE FIN EL SUPREMO A LOS ARRENDAMIENTOS DE LOCAL “ETERNOS”?

## STS S1ª 09/09/09



Rafael Medina ABOGADO

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.

**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 (DT3ª) 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. 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.

www.medinapinazoabogados.com



La actualidad  
empresarial  
de Málaga  
también en  
la red

Información  
empresarial  
diaria

