



Nota Informativa Alquileres y Desahucios/ Febrero de 2015.

EXTINCION EL 01 DE ENERO DE 2015 DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL DE NEGOCIO CELEBRADOS CON ANTERIORIDAD A 9 DE MAYO DE 1985.

INDICE

1. Introducción.
2. Arrendamiento de local negocio celebrado con persona física con anterioridad al 09 de Mayo de 1985.
3. Arrendamiento de local negocio celebrado con persona jurídica con anterioridad al 09 de Mayo de 1985.
4. Posibilidad de ampliación del plazo de vigencia del contrato.
5. Derechos de los arrendatarios una vez extinguido el contrato de arrendamiento.
6. Opciones del arrendador para el caso que comunicado el término del contrato, el arrendatario no procediese al abandono voluntario de la finca.

1. Introducción.

Llegado el 01 de Enero de 2015, no paran de sucederse diferentes publicaciones y noticias referidas a la extinción o vencimiento de los denominados “contratos de alquiler de

renta antigua”, ahora bien, como a continuación abordaremos no la totalidad de estos contratos se entenderán vencidos en la citada fecha, sino que tendremos que atender a las circunstancias de cada caso para saber si dicha extinción o vencimiento del contrato de arrendamiento es o no efectiva.

A lo largo del presente artículo analizaremos los diferentes caso que nos podemos encontrar, haciendo un análisis de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos en cuya Disposición Transitoria Tercera se establece la forma en la que vienen a extinguirse los contratos de arrendamiento de local de negocio celebrados con anterioridad al 9 de mayo de 1985 en los que el inmueble arrendado sea un local de negocio.

Como veremos, mediante la citada Disposición Transitoria Tercera, el legislador fijó el día 01 de Enero de 2015 (fecha en la que habrán transcurrido 20 años desde la entrada en vigor de la vigente ley de arrendamientos urbanos) como la fecha en la que determinados contratos de arrendamiento de local de negocio, celebrados con anterioridad al 09 de Mayo de 1985 y que se encontraban en situación de prórroga legal debieron quedar extinguidos.

Por todo ello, la extinción del contrato dependerá entre otros aspectos de si el arrendatario es una persona física o jurídica, de si ha existido subrogación o traspaso del local objeto del contrato de arrendamiento, o de si ambas partes han formalizado una actualización de la renta, circunstancias todas ellas que analizaremos en la presente a fin de llegar a una conclusión y clasificación efectiva de cuáles son los contratos de arrendamiento de local de negocio que han quedado extintos el pasado día 01 de Enero de 2015.

2. Arrendamiento de local negocio celebrado con persona física con anterioridad al 09 de Mayo de 1985.

Recoge el apartado tercero de la Disposición Transitoria Tercera que: *“Los arrendamientos cuyo arrendatario fuera una persona física se extinguirán por su jubilación o fallecimiento, salvo que se subrogue su cónyuge y continúe la misma actividad desarrollada en el local (...)”*.

Del detallado precepto entendemos que como regla general, en aquellos contratos de arrendamiento de local de negocio celebrados con anterioridad al 09 de Mayo de 2015, **en los que el arrendatario sea una persona física**, no aplicara la fecha límite del 01 de Enero de 2015, pues la duración del contrato alcanzara hasta el momento en que el arrendatario (que lo era en fecha 01 de Enero de 1995) o su cónyuge (siempre que este haya continuado con la activada), se jubile o fallezca.

De este modo el legislador ha garantizado la vigencia de la prórroga legal de este tipo de contratos hasta que el arrendatario se jubile o fallezca, permitiendo incluso la norma que en caso que esto ocurriera, su cónyuge se subrogara en la posición de arrendatario del contrato, manteniendo con ello la vigencia del contrato hasta el fallecimiento o jubilación de este último, para ello será necesario que el cónyuge continúe explotando la misma actividad que se viniera desarrollando en el local, que en el momento de la jubilación o el

fallecimiento no hubieran transcurridos 20 años desde la aprobación de la LAU (24 de Noviembre de 1994) y que no se hubieran producido con anterioridad al 1 de enero de 1995 las dos subrogaciones previstas en el artículo 60 de la LAU de 1964 . Del mismo modo, en caso que el arrendatario firmante hubiese fallecido o se hubiese jubilado antes de la entrada en vigor de la actual LAU (1 de Enero de 1995) y en su posición hubiese quedado subrogado un descendiente, el contrato permanecerá vigente hasta que este último fallezca o se jubile, sin que en absoluto les afecte la limitación de tiempo impuesta para la duración del contrato, permitiendo incluso la ley que en su posición se subroge su cónyuge (produciéndose los mismos efectos ya comentados anteriormente), o su descendiente (provocando en ese caso que el contrato de arrendamiento solo pueda mantenerse vigente hasta el 31 de Diciembre de 2014).¹

Hay que destacar que para aquellos casos en los que el contrato de arrendamiento este a nombre de varias personas físicas, y solamente una de ellas se jubile o falleciese el resto quedaran como arrendatarios (no como subrogados) produciéndose a su favor derecho de accesión, quedando el contrato en vigor hasta el momento en que se jubile o falleciese el último de los coarrendatarios.

Por todo ello como regla general este tipo de contratos perdurara mas allá del 01 de Enero de 2015, de manera tal que **el único supuesto en el que un contrato de arrendamiento de local de negocio cuyo arrendatario sea una persona física finalice el 01 de Enero de 2015**, será aquel en el que el arrendatario haya sido sucedido en fecha posterior al primero de enero de 1995 por un descendiente, ya que en este caso nos dice la norma, que el contrato finalizara transcurridos 20 años desde la entrada en vigor de la LAU, esto es finalizaran el 01 de Enero de 2015.

Por último, dentro de esta categoría es necesario tener en cuenta la posibilidad que tienen el arrendatario firmante y el cónyuge subrogado, no así el descendiente subrogado, de traspasar el local antes de su fallecimiento o jubilación, con la consecuencia de la continuación del arrendamiento por un mínimo de 10 años o por el número de años que quedasen hasta computar los 20 años de vigencia de la LAU'94 (24 de Noviembre de 2014), si este plazo fuera mayor. Es decir, si se realizo un traspaso con anterioridad al 24 de Noviembre de 2004, la duración del mismo tendrá como límite máximo 20 años desde la aprobación de la Ley y por tanto debió finalizar el día 24 de Noviembre de 2014, sin embargo si el traspaso se efectuó con posterioridad al 24 de Noviembre de 2004, el plazo mínimo a aplicar será de 10 años desde la firma del traspaso, pudiendo por tanto sobrepasarse la fecha del 24 de Noviembre de 2014.

3. Arrendamiento de local negocio celebrado con persona jurídica con anterioridad al 09 de Mayo de 1985.

¹ La Sentencia del Tribunal Supremo de 19 de Julio de 2012 –EDJ 2012/154591, proclama que cabe una segunda subrogación del descendiente, al ser la segunda y no haber transcurridos 20 años desde la entrada en vigor de la Ley, cumpliéndose con ello lo establecido en el artículo 60 de la LAU de 1964

El apartado cuarto de la Disposición Transitoria Tercera, regula la extinción de los contratos de arrendamiento de local de negocio en aquellos casos en los que el arrendatario sea una persona jurídica y el contrato se haya celebrado con anterioridad al 09 de Mayo de 1985.

El citado precepto diferencia según se trate de arrendamientos de local en los que se desarrollan actividades comerciales comprendidas en la división 6 de la tarifa del IAE y arrendamientos de local de negocio en los que se desarrollen actividades distintas de las comerciales.

- A) Así, los locales en los casos en los que se desarrollen actividades comerciales de las recogidas en la División 6ª (comercio, restaurantes, hospedaje y reparaciones) verán extintos sus contratos a los 20 años desde la entrada en vigor de la LAU'94, esto es el contrato pudo quedar extinto el 01 de Enero de 2015, menos aquellos casos en los que el local fuera de más de 2.500 m2, en cuyo caso debería haber quedado extinto a los 5 años desde la entrada en vigor LAU'94, esto es el 01 de Enero del año 2000.
- B) En el caso de que en el local se desarrollasen actividades distintas a las anteriores, los contratos de arrendamiento se extinguirán escalonadamente según las cuotas de las tarifas del Impuesto sobre Actividades Económicas, debiendo tener como consideración de estas cuotas, el importe de la cuota mínima municipal o según tarifa, que incluya en caso que proceda, complemento de superficie correspondiente al ejercicio 1994, teniendo en cuenta las posibles bonificaciones a las que tuvieran derecho. De este modo ;
- Se extinguirán en 20 años desde la entrada en vigor de la vigente LAU cuando la cuota sea inferior a 85.000 pesetas
 - Se extinguirán en 15 años desde la entrada en vigor de la vigente LAU Ley cuando la cuota encuentre entre 85.001 y 130.000 pesetas
 - Se extinguirán en 10 años desde la entrada en vigor de la vigente LAU cuando la cuota encuentre entre 130.001 y 190.000 pesetas
Entre,
 - Se extinguirán en 05 años desde la entrada en vigor de la vigente LAU cuando la cuota sea superior a 190.000 pesetas.

Hay que resaltar que es el arrendatario el encargado de probar la cuota en la que se encuadraría, y en caso de no acreditarlo o faltar esta, la duración de la vigencia del contrato será la mínima, es decir 5 años y en el caso de desarrollarse más de una actividad, se tendrá en cuenta la de mayor cuota.

En definitiva, aquellos contratos de arrendamiento de local de negocio celebrados con una persona jurídica con anterioridad al 09 de Mayo de 1985 que se encontraban en situación de prórroga legal o forzosa en el momento de entrada en vigor de la vigente LAU el 01 de Enero de 1994, tenían marcada una fecha límite de vigencia, la cual oscilaba entre los cinco y los veinte años, según el tipo de actividad desarrollada y el mayor o menor volumen de negocio, a contar desde la entrada en vigor de la vigente LAU el 01 de Enero

de 1994, por lo que como mucho, este tipo de contratos tuvo como fecha de vencimiento el pasado día 01 de Enero de 2015 (fecha en la cual se cumplieron veinte años desde la entrada en vigor de la vigente LAU el 01 de Enero de 1994.

4. Posibilidad de ampliación del plazo de vigencia del contrato.

La ya referida y analizada Disposición Transitoria Tercera, recoge dos posibilidades de ampliación de los plazos de extinción o vencimiento del contrato descritos en los apartados anteriores, así pues, los plazos mencionados **se incrementarán en 5 años adicionales** en los siguientes casos:

- A) Para aquellos casos en los que se haya producido el traspaso del local en los 10 años anteriores a la entrada en vigor de la LAU'94
- B) Para aquellos casos en los que los arrendatarios hubiesen revisado la renta hasta su importe máximo en el comienzo de la primera anualidad de actualización, o bien en el supuesto de que a la entrada en vigor de la LAU ya estuviere pagando una renta mayor a la resultante de la actualización.

5. Derechos de los arrendatarios una vez extinguido el contrato de arrendamiento.

Una vez vistos los contratos que han visto extinguida su vigencia por lo recogido en la Disposición Transitoria Tercera de la LAU de 1964, vemos necesario puntualizar que los arrendatarios que se encuentren en dicha situación gozaran de una serie de derechos recogidos en los apartados 10 y 11 de la mencionada Disposición.

En el apartado decimo, se estipula que el arrendatario tendrá derecho a una indemnización igual al importe de 18 mensualidades de la renta vigente al tiempo de la extinción del arrendamiento, cuando antes del transcurso de un año desde la extinción del mismo, cualquier persona comience a ejercer en el local la misma actividad o una actividad a fin a la que el antiguo arrendatario ejercitaba. De este modo el legislador pretende salvaguardar al arrendatario que ha visto extinto su contrato de arrendamiento, del aprovechamiento de la clientela que haya podido generar y de la que el nuevo arrendatario vaya a poder beneficiarse.

Por otro lado, en el apartado 11 de la misma D.T. Tercera se determina que el arrendatario tendrá derecho preferente de alquiler durante el año siguiente a la resolución del contrato², siempre que acepte las nuevas condiciones que el arrendador ofrece. Esta preferencia será efectiva independientemente del negocio o actividad que se vaya a

² La disposición lo configura a modo de tanteo y retracto.

desarrollar con el nuevo contrato de arrendamiento, pero no podrá ejercitarse en caso que sea el propietario del inmueble el que va a instalarse en el local.

A fin de que tal derecho de preferencia sea real, el legislador impone al arrendador la obligación de notificar al arrendatario el propósito de celebrar un nuevo contrato de arrendamiento y las condiciones esenciales del mismo, notificado el arrendatario, este dispondrá de 30 días naturales a contar desde el siguiente del de la notificación para ejercitar su derecho. En caso que el arrendatario no ejercite su derecho en el plazo de 30 días concedidos, el arrendador deberá formalizar el nuevo contrato en el plazo de 120 días naturales a contar desde la notificación al arrendatario y deberá enviar copia del nuevo contrato al antiguo arrendatario dentro del año siguiente a la extinción.

6. Opciones del arrendador para el caso que comunicado el término del contrato, el arrendatario no procediese al abandono voluntario de la finca.

Para todos aquellos casos en los que el arrendador haya comunicado al arrendatario su intención de extinguir el contrato de arrendamiento por expiración de plazo legal, conforme a lo dispuesto en la Disposición Transitoria Tercera, y el arrendatario no hubiese procedido al abandono voluntario de la finca, será necesario acudir al auxilio de los Tribunales, a través del Procedimiento Verbal de Desahucio por haber expirado el plazo legal del contrato de arrendamiento (Artículo 250.1 de la LEC).

Se deberá alegar el supuesto concreto de la D.T. 3ª en el que se encuentra el Contrato, indicando que no concurre ninguna de las circunstancias que permitirían la ampliación del plazo calculado, habiendo quedado extinto el derecho del arrendatario a permanecer en el inmueble.

María Ecomo de Nsogo Angulo/ Hugo Rodríguez de Vergara
Responsable Área Alquileres y Desahucios/ Abogado
maria.ecomo@chmabogados.es/ hugo.rodriguez@chmabogados.es
T.: 91 758 87 92

© 2015 CHAVARRI & MUÑOZ abogados. Todos los derechos reservados.

Este documento está diseñado para proporcionar un resumen de las materias que en el mismo se tratan. La información o comentarios que se incluyen en el mismo no constituyen asesoramiento jurídico alguno.

Los derechos de propiedad intelectual sobre este documento son titularidad de CHAVARRI & MUÑOZ abogados. Queda prohibida la reproducción en cualquier medio, la distribución, la cesión y cualquier otro tipo de utilización de este documento, ya sea en su totalidad, ya sea en forma extractada, sin la previa autorización de CHAVARRI & MUÑOZ abogados