

Contratos de arrendamiento de local de negocio que finalizan el 31 de diciembre 2014.

Son varios los artículos que están apareciendo últimamente en muchos medios de comunicación en relación a la extinción de los contratos de arrendamiento de local de negocio en diciembre de 2014, al amparo de lo establecido en la ley de Arrendamientos Urbanos de 1994 (LAU 1994).

Frente al pesimismo que se respira en esos artículos quisiera dar una visión más optimista del tema por cuanto la extinción contractual no afectará a tantos contratos como se presume.

El 31 de diciembre de 2014 **se extinguirán, por imperativo legal:**

- Los formalizados antes del 9 de mayo de 1985 en los que se desarrolle una actividad comercial y cuyo titular fuese una persona jurídica.
- Los formalizados antes del 9 de mayo de 1985 y cuyo titular fuese una persona jurídica que no dedicándose a actividad comercial pagase, en el año 1994, una cuota del Impuesto sobre Actividades económicas (IAE) de menos de 85.000 ptas. (510,86 euros).
- Los formalizados antes del 9 de mayo 1985 y cuyo titular, en diciembre de 2014, sea una persona física descendiente del arrendatario que ocupaba el local en enero de 1995, siempre que se hubiese subrogado en el contrato después del 1 de enero 1995 y antes del 24 de noviembre de 2014.
- Y fruto de una sentencia muy polémica (Sentencia 831/2011 de 17 de noviembre) los formalizados después del 9 de mayo 1985, cuyo titular sea una persona jurídica y que se hubiesen sometido voluntariamente a prórroga forzosa.

Este último supuesto procede analizarlo en cada caso en virtud de los pactos establecidos en el contrato, por cuanto se trata en estos momentos de una única sentencia contraria a la corriente jurisprudencial que se venía aplicando hasta la fecha.

Pero algunos de ellos tienen **excepciones que ampliarían el plazo de extinción contractual en 5 años:**

- 1) Los que aceptaron en su día de forma voluntaria la revisión de la renta prescindiendo de los tramos previstos por la ley.

La redacción de la norma, en determinados supuestos, puede dar lugar a interpretaciones contradictorias en beneficio del arrendatario.

- 2) Los que en el año 1995 satisfacían una renta superior a la que les correspondería abonar si se hubiesen hecho los cálculos para actualizar la renta inicial (por ejemplo: aceptaron un aumento de la renta por autorización de obras en el local y que se hubiesen estipulado como renta).
- 3) Los que ocupasen el local en méritos de un traspaso realizado en los 10 años anteriores a la entrada en vigor de la ley (1 de enero 1995).

Otros derechos de los arrendatarios cuyos contratos se extinguen por imperativo legal:

- a) Derecho preferente para continuar en el local arrendado si el arrendador pretendiese celebrar un nuevo contrato de arrendamiento con distinto arrendatario antes de haber transcurrido un año desde la extinción legal del arrendamiento.
- b) Derecho a una indemnización por una cuantía igual a dieciocho mensualidades de la renta vigente al tiempo de la extinción cuando el local se arriende a la misma actividad o una actividad afín a la que en aquél se desarrollaba.

Se deberá optar por una o por otra pues no son compatibles.

Otras consideraciones a tener en cuenta.

Si bien en estos momentos los contratos de arrendamiento que se ven afectados son a los que antes hemos hecho referencia es importante prever lo que puede ocurrir en el futuro con los contratos cuyo titular sea una persona física pues puede ser que no tengan derecho a subrogación en el futuro y sin embargo ahora podría conseguir, mediante traspaso, un plazo de 10 años.



Fdo. Pedro L. Yúfera Sales
Abogado - Socio
YÚFERA Abogados, S.L.