



## EL PRÓXIMO 1 DE ENERO DE 2015 FINALIZA EL PLAZO PARA LA MAYORÍA DE LOS CONTRATOS DE RENTA ANTIGUA DE LOS LOCALES COMERCIALES

*El próximo 1 de enero del 2015 finalizarán muchos contratos de arrendamientos de locales comerciales celebrados antes del 9 de mayo del 1985, bajo el régimen legal de prórroga forzosa (los llamados "contratos de renta antigua"). Cuando el arrendatario del local sea una persona física el contrato de arrendamiento se extinguirá cuando el arrendatario se jubile o fallezca, a menos que su cónyuge continúe la misma actividad. Si por el contrario, quien sucede al arrendatario es su descendiente, entonces el contrato finalizará el día 1 de enero de 2015.*

Los comercios (locales de negocio) que actualmente mantienen el régimen de "renta antigua" tienen como fecha límite el 1 de enero de 2015 para renegociar sus alquileres a precios actuales de mercado con los propietarios de los locales.

### **Contratos de arrendamiento de local de negocio celebrados antes del 9 de mayo de 1985**

Ello es así, porque en dicha fecha se alcanzan los 20 años de vigencia de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994, que pone fin a muchos contratos de arrendamiento de local de negocio que, estando aún vigentes, se hubieran celebrado antes del 9 de mayo de 1985, fecha en la que entró en vigor el Real Decreto-Ley 2/1985, de 30 de abril, de medidas de política económica (conocido como el "Decreto Boyer").

Los alquileres de "renta antigua" son contratos indefinidos que nacieron con la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964, que obligaban a aplicar una prórroga forzosa y que fijaban una renta muy baja para proteger al inquilino. En virtud del llamado "Decreto Boyer" se eliminó la imposición legal de prórroga forzosa y la Ley 29/1994 de Arrendamientos Urbanos (LAU) estableció un régimen transitorio con las reglas de extinción de dichos alquileres de renta antigua.

**Atención.** A partir del próximo año 2015 se extinguirán los contratos de arrendamiento de local de negocio que entraron en vigor antes del 9 de mayo de 1985 y que en fecha 1 de enero de 1995 seguían todavía vigentes. Los contratos de alquiler de vivienda no se verán afectados, pues la duración de los mismos va vinculada a la vida del arrendatario o, en su caso, del subrogado en el arriendo.

## ¿Afecta por igual a los arrendatarios personas físicas y jurídicas (sociedades)?

**No.** Es muy importante diferenciar según el arrendatario sea persona física o jurídica para poder determinar si conforme a lo establecido en la LAU 1994, se extinguen o no los contratos de arrendamiento de locales de negocio celebrados con anterioridad al 9 de mayo de 1985, que subsisten actualmente.

**Personas físicas.** Cuando el arrendatario del local sea una persona física el contrato de arrendamiento se extinguirá cuando el arrendatario se jubile o fallezca, a menos que su cónyuge continúe la misma actividad. Si por el contrario, quien sucede al arrendatario es su descendiente, entonces el contrato finalizará el día 1 de enero de 2015.

Por tanto, únicamente en aquellos casos en los que siga al frente del negocio el titular original del contrato o bien su cónyuge, permanecerá el alquiler invariable hasta su fallecimiento o jubilación. No obstante, si quien sucedió al arrendatario o a su cónyuge fue algún descendiente, el contrato finalizará el día 1 de enero de 2015, al haber transcurrido el plazo de prórroga de 20 años establecido en la Disposición Transitoria Tercera de la LAU 1994.

**Personas jurídicas o sociedades. Cuando el arrendatario del local sea una persona jurídica:**

**1)** Los arrendamientos de locales en los que se ejerzan actividades comerciales: se extinguirán en 20 años, es decir, a 1 de enero de 2015.

**Atención.** Se consideran actividades comerciales a estos efectos las comprendidas en la División 6 de la tarifa del Impuesto sobre Actividades Económicas (IAE).

**2)** Los arrendamientos de locales en los que se desarrollen actividades distintas a las comerciales, a la que correspondan cuotas según las tarifas del Impuesto sobre Actividades Económicas (IAE) del ejercicio 1994:

De menos de 510,86 euros = en 20 años (es decir, a 1 de enero de 2015).

Entre 510,86 y 781,32 euros = en 15 años (ya extinguido).

Entre 781,33 y 1141,92 euros = en 10 años (ya extinguido).

De más de 1141,92 euros = en 5 años (ya extinguido).

**3)** Los locales cuya superficie sea superior a 2.500 metros cuadrados se extinguirán en cinco años (ya extinguido).

**Atención.** Traspasos de locales de negocio. Cuando en los 10 años anteriores al 1 de enero de 1995 (fecha de entrada en vigor de la LAU 1994), se hubiera

producido el traspaso de local de negocio, los plazos mencionados se incrementarán en cinco años (es decir, como máximo, hasta el año 2020).

### **¿Tiene derecho a alguna indemnización el arrendatario?**

El arrendatario tendrá derecho a una indemnización de una cuantía igual a 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 afín a la que aquél ejercitaba, considerándose afines las actividades típicamente aptas para beneficiarse, aunque sólo sea en parte, de la clientela captada por la actividad que ejerció el arrendatario.

### **Derecho preferente para continuar en el local arrendado**

Cuando se extinga el contrato de arrendamiento, el arrendatario tendrá derecho preferente para continuar en el local arrendado si el arrendador pretendiese celebrar un nuevo contrato con distinto arrendatario antes de haber transcurrido 1 año a contar desde la extinción legal del arrendamiento.

A tal efecto, el arrendador deberá notificar fehacientemente al arrendatario su propósito de celebrar un nuevo contrato de arrendamiento, la renta ofrecida, las condiciones esenciales del contrato y el nombre, domicilio y circunstancias del nuevo arrendatario.

El derecho preferente a continuar en el local arrendado conforme a las condiciones ofrecidas deberá ejercitarse por el arrendatario en el plazo de 30 días naturales a contar desde el siguiente al de la notificación, procediendo en este plazo a la firma del contrato.

El arrendador, transcurrido el plazo de 30 días naturales desde la notificación sin que el arrendatario hubiere procedido a firmar el contrato de arrendamiento propuesto, deberá formalizar el nuevo contrato de arrendamiento en el plazo de 120 días naturales a contar desde la notificación al arrendatario cuyo contrato se extinguió.

Si el arrendador no hubiese hecho la notificación prevenida u omitiera en ella cualquiera de los requisitos exigidos o resultaran diferentes la renta pactada, la persona del nuevo arrendatario o las restantes condiciones esenciales del contrato, tendrá derecho el arrendatario cuyo contrato se extinguió a subrogarse, por ministerio de la ley, en el nuevo contrato de arrendamiento en el plazo de 60 días naturales desde que el arrendador le remitiese fehacientemente copia legalizada del nuevo contrato celebrado seguido a tal efecto, estando legitimado para ejercitar la acción de desahucio por el procedimiento establecido para el ejercicio de la acción de retracto.

El arrendador está obligado a remitir al arrendatario cuyo contrato se hubiera extinguido, copia del nuevo contrato celebrado dentro del año siguiente a la extinción, en el plazo de 15 días desde su celebración.

Atención. El ejercicio de este derecho preferente será incompatible con la percepción de la indemnización que hemos señalado en el apartado anterior, pudiendo el arrendatario optar entre uno u otro.

Pueden ponerse en contacto con este despacho profesional para cualquier duda o aclaración que puedan tener al respecto.

**Noviembre 2014**  
**Dpto. Mercantil - Jurídico**

**GABINET ASSESSOR EMPRESARIAL, S.L.**