

NUEVA LEY DE ARRENDAMIENTOS URBANOS

LA SITUACION DE LOS LOCALES DE NEGOCIO

■ JOSE MARIA ALCALDE



Todas las fotos que ilustran este trabajo están realizadas en Aranda de Duero (Burgos).

La fecha del 1 de enero de 1995, con la entrada en vigor de la nueva Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU) (1), marca una línea divisoria en la regulación jurídica de estos arrendamientos en España. Sin llegar a representar la drástica revolución del mercado de los alquileres que había sido vaticinada por algunos comentaristas, lo cierto es que significa el comienzo de una nueva etapa, que se caracterizará por una mayor libertad de las partes para estipular las condiciones que han de regir los arrendamientos de fincas urbanas.

Con una manifiesta vocación de extender su influencia a la práctica totalidad de los supuestos de utiliza-

ción de fincas urbanas por personas distintas de sus propietarios, la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994 sólo excluye de su ámbito de aplicación el uso de las viviendas cuya ocupación sea accesoria a otra relación principal. A este respecto menciona como causa de exclusión, de forma tasada, las cuatro situaciones siguientes:

–Viviendas asignadas por razón de cargo o de servicio a porteros, guardas, asalariados, empleados y funcionarios.

–Viviendas militares.

–Viviendas comprendidas en fincas que sean arrendadas con fines de aprovechamiento agrícola, forestal o ganadero.

–Viviendas universitarias, calificadas como tales por la Universidad que las

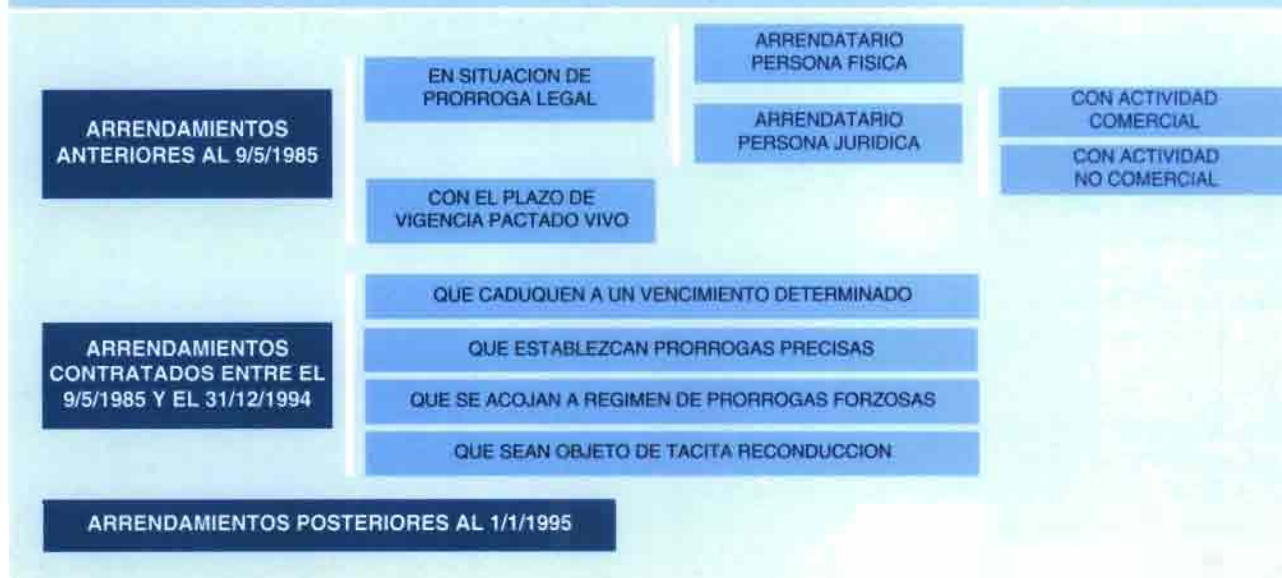
asigne a sus alumnos o a su personal.

Según declara expresamente el preámbulo de la nueva ley, la finalidad última que persigue la reforma que se acomete a su través es la de ayudar a potenciar el mercado de los arrendamientos urbanos, como pieza básica de una política de vivienda encaminada a conseguir la efectividad del principio enunciado en el artículo 47 de la Constitución Española, según el cual todos los españoles tienen derecho a una vivienda digna y adecuada.

Esta importancia esencial reconocida al problema de la vivienda es causa del muy diferente trato que otorga la ley a los arrendamientos de vivienda y a los arrendamientos de locales desti-

CUADRO Nº 1

DISTINTAS CLASES DE ARRENDAMIENTOS DE LOCALES DE NEGOCIO



nados a usos distintos del de vivienda habitual y permanente; entre los que se incluye el arrendamiento de los locales de negocio, que en la legislación anterior estaba configurado como una categoría independiente.

Para equilibrar equitativamente las posiciones del arrendador y del arrendatario de viviendas, la nueva ley mantiene ciertos criterios intervencionistas en favor del arrendatario, al que supone mayor debilidad económica y menores posibilidades de iniciativa que a la otra parte contratante. Este talante tuitivo se manifiesta fundamentalmente cuando establece un plazo mínimo de duración de los contratos de arrendamiento de viviendas, que cifra de modo general en cinco años. Con ello, la ley ya vigente se coloca en una posición intermedia entre la serie de prórrogas forzosas sucesivas aplicable hasta ahora a los contratos sometidos a la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 (2) y las mínimas duraciones permitidas por la llamada "ley Boyer" (3), que han sido causa de una enorme inestabilidad en el mercado de viviendas de alquiler.

En los contratos de arrendamiento para uso distinto del de vivienda, por el contrario, la ley ha optado por dejar todos los elementos del contrato al libre

pacto de las partes, puesto que ha entendido que las necesidades económicas, recreativas o administrativas que satisfacen estos arrendamientos no requieren de las medidas protectoras consideradas necesarias en el caso de las viviendas. Si bien, como es natural, limitando esta prácticamente absoluta libertad de pacto a los nuevos arrendamientos; y estableciendo para los antiguos un régimen de derecho transitorio, que mantiene buena parte de las tutelas anteriores, aunque limitadas en el tiempo.

TRES CATEGORIAS DE CONTRATOS

Si en la anterior situación legal podía afirmarse con toda exactitud —como incluso reconoció reiteradamente la jurisprudencia del Tribunal Supremo— que a partir de la vigencia del Real Decreto-ley 2/1985 coexistían dos regímenes distintos de contratos arrendaticios, en la actualidad, tras la entrada en vigor de la nueva LAU, no es exagerado asegurar que aquellos dos regímenes se han convertido en tres; y que, por aplicación del derecho transitorio ya vigente, alguno de estos regímenes se subdivide a su vez en diferentes clases y subclases, que dan lugar a una casuística bastante heterogénea.

Ciñéndonos ya al terreno de los arrendamientos de locales de negocio, en estos momentos conviven los tres grandes grupos que se expresan a continuación, que se diferencian por la fecha de celebración de los contratos respectivos, y a los que la ley que entró en vigor el pasado 1 de enero concede regulaciones distintas.

Estos tres grupos de arrendamientos son los siguientes:

- Arrendamientos contratados a partir del 1 de enero de 1995.
- Arrendamientos contratados entre el 9 de mayo de 1985 y el 31 de diciembre de 1994.
- Arrendamientos contratados antes del 9 de mayo de 1985.

Dada la carencia de información estadística sobre la materia, no resulta posible conocer el número de locales de negocio que desarrollan su actividad en España y que se hallan en régimen de alquiler. Consecuentemente, tampoco es viable cuantificar, siquiera aproximadamente, cada uno de los tres grupos de arrendamientos que se acaban de señalar.

Teniendo en cuenta el poco tiempo transcurrido desde la entrada en vigor de la nueva ley, es lógico pensar que aún serán muy pocos los arrendamientos concertados al amparo de la misma,

que constituyen el primero de los grupos enumerados. Respecto a los contratos celebrados conforme a la legislación anterior (que obviamente todavía representan la inmensa mayoría de los arrendamientos en vigor), según los resultados de una encuesta sobre arrendamientos urbanos que hizo el Centro de Investigaciones Sociológicas en octubre de 1992, puede estimarse que casi las dos terceras partes del total se integran en el segundo grupo; mientras que sólo un tercio pertenecen al grupo tercero, por ser anteriores al 9 de mayo de 1985.

ARRENDAMIENTOS POSTERIORES AL 1 DE ENERO DE 1995

Como se apuntó más arriba, los contratos de arrendamiento de locales de negocio celebrados a partir del 1 de enero de 1995 han dejado de tener la consideración específica con que se contemplaban en la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964; y han pasado a englobarse en una categoría más amplia de "arrendamientos para usos distintos del de vivienda", que incluye todos los arrendamientos que recaigan sobre una edificación y tengan como destino principal uno que sea distinto al de satisfacer la necesidad de vivienda del arrendatario.

Esta categoría de arrendamientos abarca, pues, los tradicionales arrendamientos de locales de negocio (que venían caracterizados –según la ley de 1964– por el ejercicio, en establecimiento abierto, de actividades de industria, de comercio o de enseñanza con fin lucrativo) y comprende también, con enorme amplitud, los arrendamientos de segunda residencia, los de temporada y los contratos de arrendamiento asimilados al del local de negocio, como oficinas, despachos profesionales, etcétera.

En este sentido, la ley enumera expresamente como incluidos en esta categoría los arrendamientos de fincas urbanas celebrados por temporada y los que tengan por finalidad el ejercicio de una actividad industrial, comercial, artesanal, profesional, recreativa, asis-

CUADRO Nº 2

REGULACION DE LOS CONTRATOS NUEVOS

PRINCIPIO GENERAL

- LIBERTAD DE LAS PARTES PARA PACTAR TODOS LOS ELEMENTOS DEL CONTRATO, ESPECIALMENTE, LIBRE DURACION Y RENTA LIBRE.

NORMAS IMPERATIVAS

- LOS ARRENDAMIENTOS URBANOS HAN DE REGIRSE POR ESTA LEY.
- FIANZA EN METALICO DE DOS MENSUALIDADES DE RENTA ACTUALIZABLE TRAS CINCO AÑOS Y EN LAS PRORROGAS DEL CONTRATO (SE PUEDEN PACTAR GARANTIAS ADICIONALES).
- HAY QUE FORMALIZAR EL CONTRATO POR ESCRITO SI LO PIDE UNA PARTE.
- EN LITIGIOS ES COMPETENTE EL JUEZ DE 1ª INSTANCIA DEL LUGAR (SE PUEDE PACTAR SOMETIMIENTO ARBITRAJE).

NORMAS SUPLETORIAS

- SUBROGACIONES
 - DEL ADQUIRIENTE DE LA FINCA EN LA POSICION DEL ARRENDADOR.
 - DEL HEREDERO DEL ARRENDATARIO FALLECIDO QUE CONTINUE LA ACTIVIDAD (HASTA LA EXTINCION DEL CONTRATO).
- CESION Y SUBARRIENDO
 - SI EN EL LOCAL HAY ACTIVIDAD EMPRESARIAL O PROFESIONAL NO PRECISAN CONSENTIMIENTO, PERO HAY QUE NOTIFICARLOS.
- OBRAS DE CONSERVACION Y MANTENIMIENTO
 - EL ARRENDADOR ESTA OBLIGADO A HACER LAS NECESARIAS.
 - EL ARRENDATARIO ESTA OBLIGADO A SOPORTARLAS, REPARAR EL DESGASTE DE UN USO NORMAL Y NO MODIFICAR LA CONFIGURACION DEL LOCAL.
- DERECHO DE ADQUISICION PREFERENTE
 - EL ARRENDATARIO TIENE DERECHO DE TANTEO Y DE RETRACTO.
- DERECHO DE INDEMNIZACION
 - TRAS CINCO AÑOS DE ACTIVIDAD COMERCIAL DE VENTA AL PUBLICO SI ESTA DISPUESTO A CONTINUAR OTROS CINCO AÑOS MAS Y VUELVE A EJERCER LA MISMA ACTIVIDAD EN OTRO LOCAL U OTRA PERSONA SE PUEDE BENEFICIAR DE SU CLIENTELA.
- CAUSAS DE RESOLUCION DEL CONTRATO
 - POR FALTA DE PAGO DE LA RENTA O DE LA FIANZA.
 - POR ACTIVIDADES IRREGULARES (MOLESTAS, INSALUBRES, ETC.).
 - POR CESION O SUBARRIENDO ILEGALES.

tencial, cultural o docente, cualquiera que sean las personas que los celebren.

– AUTONOMIA DE LA VOLUNTAD

La novedad más importante de la nueva regulación legal de los arrendamientos de fincas urbanas para usos distintos del de vivienda habitual es –valga la expresión– la de su falta de regulación. Frente a las medidas de protección del arrendatario que articula la ley cuando se trata de contratos de vivienda, en el caso de los arrendamientos para uso distinto del de vivienda la misma ley (dejando a salvo el obligado cumplimiento de cuatro puntos fundamentales) proclama el principio de autonomía de la voluntad de las partes para determinar las condiciones por las que han de

regirse los contratos; aunque también especifique con cierto detalle las normas que se habrán de aplicar en defecto de regulación voluntaria.

El arrendamiento de fincas urbanas es, evidentemente, un arrendamiento de cosas, de los definidos en el artículo 1.543 del Código Civil, puesto que una de las partes se obliga a dar a la otra el goce o uso de una cosa por tiempo determinado y precio cierto. Según ésto, el tiempo de duración del arrendamiento y el precio o renta que ha de pagar el arrendatario por el uso del local son los dos elementos esenciales del contrato, sin los cuales faltaría la materia sobre la que debe manifestarse el consentimiento que da origen al contrato.

La Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994, al tratar de los arrendamientos para uso distinto del de vivienda, omite

intencionadamente toda referencia normativa sobre ambos elementos, en la que quizá sea la muestra más evidente del espíritu liberalizador que alienta.

A diferencia de la vía intervencionista y tutelar utilizada en la regulación de los arrendamientos de vivienda, para los que se articula un sistema de prórrogas anuales obligatorias que aseguren a los arrendatarios un mínimo de cinco años de vida, en el caso de los arrendamientos para uso distinto del de vivienda la ley hace gala de la más completa liberalidad, de modo que estos contratos se pueden pactar por el tiempo que libremente decidan las partes, sin limitaciones de ningún tipo, y sin establecer ninguna norma de derecho supletorio, fuera de las generales del Código Civil, para el improbable supuesto de falta de manifestación de la voluntad de los contratantes en un extremo tan importante como éste.

Otro tanto puede decirse a propósito de la renta inicial a satisfacer por el arrendatario, que también puede establecerse en la cuantía que de común acuerdo decidan las partes, en función del libre juego de la oferta y la demanda en el mercado de locales para alquilar.

– NORMAS IMPERATIVAS

Los extremos que se sustraen al principio de libertad de las partes, a los que de forma imperativa se someterán todos los arrendamientos regulados por la ley son:

- La naturaleza y calificación de los contratos de arrendamiento de fincas urbanas y la prohibición de que éstos se rijan por otras normas que las de la propia ley.
- El régimen de fianzas.
- La posibilidad de que una parte compela a la otra a formalizar el contrato por escrito.
- Las normas de competencia y procedimiento en caso de litigio.

– EFICACIA NORMATIVA

Cuando determina expresa y tajantemente que los arrendamientos que va a regular se someterán de forma imperativa a lo dispuesto en su Título I, la ley está realizando un doble acto de afirmación y de reclamación de exclusividad en la competencia para regular los arrendamientos comprendidos en su ámbito de aplicación. Lo cual significa, paralelamente,

que tales arrendamientos no pueden ser calificados de otra forma; e implica la prohibición de que su regulación pueda hacerse de acuerdo con otro marco normativo distinto al que se determina en el articulado de la ley.

– FIANZA

Al igual que ocurría en la legislación anterior, el arrendatario de locales para uso distinto del de vivienda está obligado a depositar una fianza en metálico por el importe de dos mensualidades de renta. Esta fianza no está sujeta a actualización durante los cinco primeros años de duración del contrato. Pero cada vez que haya una prórroga del arrendamiento que implique modificación de la renta se podrá variar el importe de la fianza para que siga siendo equivalente a dos mensualidades de la renta renovada.

Cuando el plazo pactado para el arrendamiento sea superior a cinco años, las partes podrán estipular las condiciones de actualización de la fianza durante el tiempo de vigencia del contrato que exceda del quinquenio inicial. A falta de pacto específico sobre actualización de fianzas, se actualizará con los mismos criterios que se hayan acordado para actualizar la renta.

La obligada sumisión de las partes al régimen de fianza legal significa que el arrendador no puede eximir al arrendatario de la obligación de prestarla, ni puede reducir su cuantía; pero que tampoco puede pedir una fianza que supere las dos mensualidades establecidas por la ley. Cuestión distinta es la de que, para mejor asegurar el cumplimiento de las obligaciones contractuales del arrendatario, pueda pactarse entre las partes cualquier tipo de garantía adicional a la fianza en metálico, lo que sí está permitido expresamente por la ley.

– FORMALIZACIÓN POR ESCRITO

En cuanto a las formalidades del arrendamiento, la ley no se opone al principio espiritualista que inspira el Derecho español y que manifiesta el



artículo 1.254 del Código Civil, según el cual los contratos existen desde el momento en que hay consentimiento en la obligación. Esto quiere decir que los contratos de arrendamiento de locales son válidos aunque no se concreten en ningún documento. Pero, sin embargo, la ley dispone que basta con que una de las partes quiera que el contrato se formalice por escrito para que sea necesario hacerlo así. En este caso, es obligatorio, además, que la redacción que se dé al contrato haga constar los siguientes puntos:

- Identidad de los contratantes.
- Identificar la finca arrendada.
- Duración pactada.
- Renta inicial del contrato.
- Las demás cláusulas que las partes hayan acordado libremente.

– NORMAS PROCESALES

El último de los extremos que queda fuera del ámbito de la voluntad de las partes es el que se refiere a las normas procesales aplicables a los posibles litigios que se susciten en materia de arrendamientos.

A este respecto la ley permite expresamente que los contratantes pac-

ten resolver sus diferencias por medio de arbitraje, como fórmula idónea para conseguir una solución rápida, sencilla y económica de las cuestiones controvertidas, sin necesidad de recurrir a la vía judicial.

Cuando no se haga uso del procedimiento arbitral, la ley atribuye taxativamente la competencia jurisdiccional al juez de primera instancia del lugar en que esté situada la finca, prohibiendo explícitamente la sumisión expresa o tácita a otros jueces o tribunales, que tan frecuentemente se utiliza, según fórmulas estereotipadas, en buen número de contratos civiles y mercantiles.

En cuanto al procedimiento, los litigios se sustanciarán comúnmente por las normas del juicio de cognición. Cuando lo único que se pretenda sea determinar las rentas o importes que deba abonar el arrendatario, se acudirá al procedimiento verbal, cualquiera que sea la cuantía litigiosa.

Finalmente, cuando las demandas se interpongan por precario, por extinción del plazo del arriendo o por falta de pago de la renta, se tramitarán por el más expeditivo de los procedimientos establecidos para los casos de juicio de desahucio.

– NORMAS SUPLETORIAS

El principio fundamental que inspira la nueva regulación legal de los arrendamientos para usos distintos al de vivienda es –no importa decirlo una vez más– el de facultar a las partes para convenir libremente las normas que han de regir la relación contractual.

Sin embargo, con esa especie de temor al vacío legal que es propio de la mayor parte de los ordenamientos jurídicos, de honda tradición ordenancista, la propia ley quiere señalar las normas que han de regir los contratos de esta naturaleza que no dispongan otra cosa en virtud de convenio expreso. Y, dando un paso más para prevenir cualquier posible hueco legislativo, remite supletoriamente a las normas del Código Civil en las cuestiones que eventualmente pudieran quedar carentes de regulación efectiva.

Los asuntos que la ley regula en materia de arrendamientos urbanos para usos distintos del de vivienda (con más o menos amplitud, según los casos, y siempre con el indicado carácter supletorio de la voluntad de las partes) son: el derecho de subrogación y el de subarriendo, el régimen de obligaciones de conservación y obras de mejora, los derechos de adquisición preferente y de indemnización a favor del arrendatario y las causas de resolución del contrato.

– El derecho de subrogación y el de subarriendo.

Las previsiones de la ley en materia de subrogación y de cesión del contrato y subarriendo –verdaderamente limitativas, en relación con la legislación anterior– se reducen a tres supuestos:

1.– En caso de enajenación de la finca arrendada, el adquirente queda subrogado, como norma general, en los derechos y obligaciones del arrendador. Esta subrogación tiende a impedir que los derechos y las legítimas expectativas del arrendatario se vean truncadas por una venta en la que no ha tenido parte.

2.– En caso de fallecimiento del arrendatario, el heredero o legatario



que continúe ejerciendo la actividad empresarial o profesional de aquel puede subrogarse en la posición del arrendatario fallecido, hasta la extinción del contrato. Esta subrogación tiene que ser notificada por escrito al arrendador antes de que transcurran dos meses del fallecimiento.

3.- Cuando en la finca arrendada se ejerza una actividad empresarial o profesional, el arrendatario podrá subarrendar la finca o ceder el contrato sin necesidad de consentimiento del arrendador, pero con notificación fehaciente a éste. En tal supuesto, el arrendador está facultado para subir la renta un 10% si el subarriendo es parcial y un 20% si el subarriendo es total o hay cesión del contrato.

– El régimen de obligaciones de conservación y obras de mejora.

El régimen de obligaciones de conservación y obras previsto por la ley con carácter supletorio respecto a los arrendamientos para uso distinto del de vivienda no difiere del que establece como normativa principal para los arrendamientos de vivienda, que a su vez respeta en líneas generales la regulación anterior.

La normativa legal a este respecto se resume en los siguientes puntos:

1.- El arrendador está obligado a realizar, sin aumento de renta, las reparaciones necesarias para conservar la finca en condiciones de servir al uso convenido, salvo que el deterioro sea imputable al arrendatario o que el desperfecto signifique la destrucción del local por causa no imputable al arrendador.

2.- Cuando el arrendador se proponga acometer obras de mejora que no puedan diferirse hasta el fin del arrendamiento, está obligado a notificar por escrito al arrendatario la naturaleza de las obras, fecha de comienzo, duración y coste previsible, al menos con tres meses de antelación al momento previsto para su inicio.

3.- El arrendatario está obligado a soportar las obras de conservación y las de mejora que no admitan dilación, con derecho, por lo general, a minorar

la renta; y, en ocasiones, a desistirse del contrato. En caso de que las obras conduzcan a la inhabilitación del local, podrá suspender el contrato, con la correspondiente suspensión del pago de la renta.

4.- El arrendatario debe comunicar al arrendador la necesidad de las reparaciones que hagan falta para la debida conservación de la finca y tiene que hacer por su cuenta las pequeñas reparaciones que exija un desgaste normal. Pero no podrá realizar sin consentimiento del arrendador obras que modifiquen la configuración del local o de sus accesorios (mobiliario, trasteros, plazas de garage, etc.) o que disminuyan su estabilidad o seguridad; viniendo obligado a reponer las cosas a su estado anterior, en caso de haber realizado tales obras.

5.- Las obras de mejora realizadas por el arrendador darán derecho a

incrementar la renta anual en función del capital invertido en la mejora y del tipo de interés legal del dinero, con el límite del 20 % de la renta vigente.

– Los derechos de adquisición preferente y de indemnización a favor del arrendatario.

Salvo que medie pacto en contrario, en caso de venta de un local arrendado, el arrendatario tendrá derecho de adquisición preferente, a precio de mercado, mediante el ejercicio del derecho de tanteo, o del de retracto, en su caso. Estos derechos del arrendatario tendrán preferencia sobre cualquier otro derecho similar, excepto el retracto reconocido al condueño o el retracto convencional inscrito registralmente. No habrá lugar a los derechos de tanteo o retracto en los casos de venta conjunta con las restantes viviendas o locales del inmueble.

Hijos de Jaime Fabré Tersol, S.L.

Casa Fundada el 1885.



Peix i Marisc Fresc i Congelat a L'engrós.

MERCABARNA

Mercat del Peix. Zona Franca

Casella 10. Telf.: 336 29 61.

08040 **BARCELONA.**

CUADRO Nº 3
ANTIGÜEDAD DE LOS CONTRATOS
DE ARRENDAMIENTO DE LOCALES
DE NEGOCIO SOMETIDOS A LA
LEGISLACION ANTERIOR

	%
ANTERIORES AL 12/5/1956	2
ENTRE 12/5/1956 Y 9/5/1985	32
POSTERIORES AL 9/5/1985	61
NO SABE/NO CONTESTA	5
TOTAL	100

FUENTE: Encuesta del CIS sobre arrendamientos urbanos de octubre de 1992.

En cuanto al derecho de indemnización, una novedad de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994 en la regulación de los arrendamientos para uso distinto del de vivienda consiste en atribuir al arrendatario un derecho de indemnización, seguramente concebido a modo de compensación por haber eliminado las prórrogas obligatorias que admitía la ley de 1964; y que en la práctica permitían permanecer en el uso de un local por tiempo indefinido.

En efecto, según la nueva ley, el arrendatario que durante los últimos cinco años haya ejercido una actividad comercial de venta al público tendrá derecho a indemnización cuando, queriendo continuar con el arrendamiento, deba abandonar el local por vencimiento del contrato.

La indemnización comprenderá los gastos de traslado y los perjuicios sufridos, si el arrendatario vuelve a ejercer la misma actividad en otro local; y una mensualidad de renta por año de arrendamiento, con límite en dieciocho mensualidades, cuando el arrendador o un nuevo arrendatario se puedan beneficiar de la clientela generada.

– Causas de resolución del contrato.

A falta de una manifestación expresa de voluntad en sentido contrario, el arrendador podrá resolver el contrato de pleno derecho por las siguientes causas:

- Falta de pago de la renta

CUADRO Nº 4
REGULACION DE LOS CONTRATOS ANTERIORES
A LA LEY Y POSTERIORES AL 9 DE MAYO DE 1985

PRINCIPIO GENERAL

SE SIGUEN RIGIENDO POR EL ART. 3 DEL RD-L 2/85 Y POR LA LAU DE 1964.

CONSECUENCIAS

CONTINUAN VIGENTES TODOS LOS EXTREMOS DE LOS CONTRATOS.
CADUCAN AL TÉRMINO QUE TUVIERAN ESTABLECIDO.
HAY QUE RESPETAR LAS PRORROGAS QUE SE HUBIERAN PACTADO.

SI HAY TÁCITA RECONDUCCIÓN EL CONTRATO RENOVADO SE RIGE POR LA NUEVA LEY.

– Falta de pago de la fianza o de su actualización

– Por desarrollarse en el local actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas

– Por haberse cedido o subarrendado el local sin cumplir lo dispuesto al respecto

ARRENDAMIENTOS CONTRATADOS ENTRE EL 9 DE MAYO DE 1985 Y EL FINAL DE 1994

En un orden cuantitativo, el grupo integrado por los arrendamientos de locales de negocio contratados durante la vigencia de la "ley Boyer", entre el 9 de mayo de 1985 y finales de 1994, es el más numeroso de los dos grandes grupos de arrendamientos de esta naturaleza convenidos bajo la legislación anterior; y que en la actualidad se encuentran, por tanto, sometidos al régimen de derecho transitorio establecido por la nueva ley de arrendamientos urbanos.

Según la encuesta de arrendamientos urbanos realizada en octubre de 1992 por el Centro de Investigación Sociológicas (CIS) entre cabezas de familia arrendatarios de locales comerciales, los arrendamientos iniciados después del 9 de mayo de 1985 representaban el 61% del total.

Si se considera el tiempo transcurrido desde que se hizo la encuesta, durante el cual todos los nuevos contratos anteriores a 1995 han pasado necesariamente a engrosar este grupo –y teniendo en cuenta también que quedaban fuera del estudio todos los

locales cuyo arrendatario fuese un persona jurídica– es fácil llegar a la conclusión de que, en la realidad actual, esa cuota del 61% se encuentra superada con cierta amplitud; y que al 1 de enero de 1995 la proporción de los locales de negocio arrendados durante la vigencia del Real Decreto-ley 2/1985 podía estimarse con bastante probabilidad en una proporción cercana o superior a los dos tercios del total.

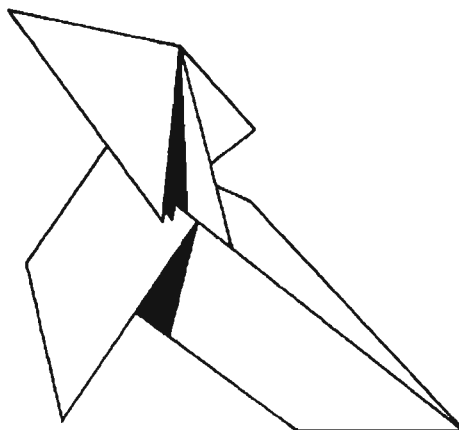
Pese a esa importancia cuantitativa, la acomodación de este grupo de arrendamientos al nuevo régimen legal no ofrece problemas, puesto que, en definitiva, los dos elementos claves de los contratos –la duración y la renta– ya están determinados en ellos por la voluntad de las partes.

Consecuentemente, la ley resuelve la cuestión con gran sencillez, mediante la fórmula de mantener respecto a estos arrendamientos la plena operatividad de la legislación conforme a la que se celebraron.

Las diversas situaciones posibles y el tratamiento dado a cada una de ellas por la nueva ley son los siguientes:

1.– Los contratos de arrendamiento de locales de negocio celebrados después del 9 de mayo de 1985 y antes de la entrada en vigor de la nueva ley que subsistan en la actualidad, que tengan establecido un plazo determinado de vida y que caduquen a su término continuarán rigiéndose, hasta su extinción, por el artículo 9º del Real Decreto-ley 2/1985 y por lo dispuesto en el texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964, sin que su régimen jurídico experimente variación alguna.

¿ CREE REALMENTE QUE UN FOLLETO HACE VENIR AL CLIENTE ?



Imprimir folletos, es responder en parte a sus necesidades.

Poner en escena la oferta de productos con exactitud, determinar el mejor tipo de soporte, crear un interés que incite a comprar,...

Así trabaja IMEDIAS.

Un trabajo que se apoya en un buen conocimiento de los mercados y de los imperativos de la Gran Distribución.

Para darle respuestas completas, **Imedias** integra toda la cadena gráfica: creación, pre-impresión y fabricación.

Para darle respuestas rápidas, **Imedias** cuenta con las técnicas más avanzadas, las que permiten reaccionar inmediatamente.

En Europa, más de 1000 clientes han comprendido ya las ventajas de trabajar con un grupo de comunicación especializado en la Gran Distribución.

Para descubrir cómo podemos responderle, llámenos ahora a nuestra agencia de Barcelona.



IMEDIAS

C/TUSET. 21-1º 4ª - 08006 BARCELONA

TEL: (93) 209-49-72

RESPUESTAS ACTIVAS AL SERVICIO DE LA GRAN DISTRIBUCIÓN

QUADRO Nº 5 DURACION PREVISTA EN LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE LOCALES DE NEGOCIO

	%
1 AÑO	9
2 AÑOS	4
3 O 4 AÑOS	7
MAS DE 4 AÑOS	19
ES INDEFINIDO O DE PRORROGA FORZOSA PARA EL ARRENDADOR	57
NO SABE O NO CONTESTA	4
TOTAL	100

FUENTE: Encuesta del CIS sobre arrendamientos urbanos de octubre de 1992.



2. Los arrendamientos de este grupo que tengan establecido un plazo determinado de vida, pero que no caduquen a su término porque haya tácita reconducción, al permanecer el arrendatario en el uso del local con aquiescencia del arrendador, seguirán rigiéndose, sin modificaciones, por el Real Decreto-ley 2/1985 y por la Ley de Arrendamientos de 1964, hasta la fecha de vencimiento pactada. A partir de ese momento, el arrendamiento renovado se regirá por las normas de la nueva ley.

3. Los contratos de arrendamiento celebrados durante el período de referencia que tengan establecido un régimen propio de prórrogas precisas y determinadas seguirán lógicamente con plena vigencia en todos sus extremos, de conformidad con la legislación anterior, hasta que expire la última prórroga acordada.

4. Nada dice el articulado de la ley respecto de los contratos que, aun celebrados durante la vigencia de la "ley Boyer", se hubieran acogido al régimen de prórroga automática establecido en la ley de 1964. Si nos atenemos a los datos de la encuesta del Centro de Investigaciones Sociológicas arriba mencionada, un 57% de los arrendamientos de locales de negocio tenían duración indefinida o estaban en régimen de prórroga forzosa para el arren-

dador; lo que pone de relieve que un buen número de locales podría encontrarse en la situación a que se refiere este punto.

Sin lugar a dudas, estos arrendamientos deben seguir sometidos al mismo régimen que hasta ahora; y no sólo hasta que les llegue el vencimiento o –lo que será menos infrecuente– el vencimiento de la primera prórroga que se produzca tras la vigencia de la nueva ley, sino también en cuanto al funcionamiento del automatismo de las prórrogas sucesivas, que fue pactado así por voluntad expresa de las partes, cuando la ley les proporcionaba la posibilidad de haber introducido las limitaciones que hubiesen deseado.

ARRENDAMIENTOS ANTERIORES AL 9 DE MAYO DE 1985

Según la encuesta del CIS de octubre de 1992, los contratos de arrendamiento de locales de negocio anteriores al 9 de mayo de 1985 representaban un 34% del total. De hecho, es probable que en la actualidad el porcentaje sea inferior, como consecuencia de las nuevas contrataciones y de las bajas producidas naturalmente desde la fecha del estudio.

No obstante su menor importancia cuantitativa, la dificultad de adaptar el contenido de estos contratos al nuevo

régimen legal es considerable, dada la rotunda disparidad de los criterios inspiradores de una y otra regulaciones y la necesidad de procurar que el tránsito entre los dos sistemas se produzca con el menor coste social posible.

Para ello, la nueva ley ha dispuesto que los arrendamientos de locales de negocio celebrados antes del 9 de mayo de 1985 subsistentes al 1 de enero de 1995 continuarán rigiéndose por la LAU de 1964, con algunas modificaciones que afectan, sobre todo, a la duración de los contratos y a la actualización de sus rentas.

Las principales modificaciones de la ley de 1964 que impone el régimen jurídico transitorio de este grupo de contratos consisten esencialmente en:

- Poner límite temporal a la eficacia de la prórroga forzosa.
- Restringir el derecho de subrogación.
- Reducir las posibilidades de traspasar el local.
- Atribuir al arrendatario un derecho preferente para continuar en el local.
- Establecer un sistema para la actualización y la revisión de las rentas.
- Conceder al arrendador ciertos beneficios de orden fiscal y económico.
- Instituir en favor del arrendatario un derecho de indemnización por poder beneficiarse de su clientela.

La incidencia del régimen transitorio instrumentado por la ley para los arrendamientos incluidos en este grupo es diferente en función de algunas características de cada tipo de contratos. A este respecto se pueden distinguir las siguientes situaciones posibles:

- Contratos en situación de prórroga legal, diferenciando dentro de estos entre aquellos casos en que el arrendatario sea una persona física y aquellos otros en los que el arrendatario sea una persona jurídica. Asimismo, se diferencia entre los que desarrollen una actividad comercial y aquellos cuya actividad no sea comercial.

- Contratos que tengan vivo el plazo de vigencia pactado.

CONTRATOS EN SITUACION DE PRORROGA LEGAL

Dentro del grupo de contratos anteriores al 9 de mayo de 1985 que estén en situación de prórroga legal, se encontrará la inmensa mayoría de los arrendamientos contratados según las normas de la ley de 1964, y al que van dirigidas las previsiones fundamentales del derecho transitorio que instaura la nueva Ley de Arrendamientos Urbanos.

Dentro de este mismo grupo, la ley diferencia los arrendamientos en los que el arrendatario es una persona física de aquellos en los que se trata de una persona jurídica. Respecto a los primeros, la ley mantiene durante períodos de tiempo más dilatados los beneficios que podían obtener de la legislación anterior. Y es la propia ley, en su preámbulo, la que justifica esta diferencia de trato, aduciendo una presunción de mayor solvencia económica en los supuestos en que el entramado organizativo es más complejo.

A continuación, con un propósito meramente divulgativo, se exponen las principales previsiones legales en relación con estos arriendos.

– EXTINCION

1.– Los contratos de arrendamiento de locales de negocio anteriores al 9 de mayo de 1985 que estén en situación

CUADRO Nº 6

REGULACION DE LOS CONTRATOS ANTERIORES AL 9 DE MAYO DE 1985

CONTRATOS EN SITUACION DE PRORROGA LEGAL
PRINCIPIO GENERAL
■ SE SIGUEN RIGIENDO POR LA LAU DE 1964, CON ALGUNAS MODIFICACIONES.
CONSECUENCIAS
■ EXTINCION, SEGUN LAS CARACTERISTICAS DEL CONTRATO
▶ ARRENDATARIO PERSONA FISICA: A SU MUERTE O JUBILACION (SALVO SITUACIONES REGLADAS DE SUBROGACION O DE TRASPASO).
▶ ARRENDATARIO PERSONA JURIDICA: A 5, 10, 15 O 20 AÑOS (SEGUN VARIABLES DE ACTIVIDAD, SUPERFICIE Y CUOTA IAE).
■ SUBROGACION, SOLO SI EL ARRENDATARIO ES UNA PERSONA FISICA.
▶ DEL CONYUGE QUE CONTINUE LA ACTIVIDAD.
▶ DEL DESCENDIENTE, EN DEFECTO DE CONYUGE SUPERSTITE.
▶ DEL DESCENDIENTE, POR MUERTE O JUBILACION DEL CONYUGE.
■ TRASPASO, SOLO SI EL ARRENDATARIO ES UNA PERSONA FISICA.
▶ PUEDEN TRASPASAR EL ARRENDATARIO Y EL CONYUGE SUBROGADO.
■ DERECHO PREFERENTE DE CONTINUIDAD DEL ARRENDATARIO.
▶ EN CONDICIONES DE MERCADO, SI SE QUIERE ARRENDAR DE NUEVO.
■ ACTUALIZACION DE LA RENTA, DE ACUERDO CON EL IPC.
▶ ESCALONADA EN 5 O 10 AÑOS, SEGUN LOS PLAZOS DE EXTINCION.
■ BENEFICIOS AL ARRENDADOR.
▶ TRATO FAVORABLE EN EL IMPUESTO SOBRE EL PATRIMONIO.
▶ DERECHO A REPERCUTIR GASTOS EN EL ARRENDATARIO.
■ INDEMNIZACION AL ARRENDATARIO POR CLIENTELA.
▶ SI ANTES DE UN AÑO SE VUELVE A UTILIZAR EL LOCAL.
CONTRATOS CON PLAZO PACTADO VIVO
PRINCIPIO GENERAL
■ SE SIGUEN RIGIENDO POR LA LAU DE 1964, CON ALGUNAS MODIFICACIONES.
CONSECUENCIAS
■ EXTINCION AL CUMPLIRSE EL PLAZO DETERMINADO EN EL CONTRATO (O COMO DE PERSONA JURIDICA EN SITUACION DE PRORROGA LEGAL).
■ DERECHO PREFERENTE DE CONTINUIDAD (COMO SI ESTUVIERAN EN SITUACION DE PRORROGA LEGAL).
■ ACTUALIZACION DE RENTA DE ACUERDO CON EL IPC (COMO SI ESTUVIERAN EN SITUACION DE PRORROGA LEGAL).
■ BENEFICIOS DEL ARRENDADOR E INDEMNIZACION AL ARRENDATARIO (COMO SI ESTUVIERAN EN SITUACION DE PRORROGA LEGAL).
■ SI HAY TACITA RECONDUCCION EL CONTRATO RENOVADO SE RIGE POR LA NUEVA LEY.

de prórroga legal y cuyo arrendatario sea una persona física se extinguirán por la jubilación o fallecimiento del arrendatario actual, salvo que se den los supuestos de subrogación que permite la nueva ley, condicionados siempre a que el local continúe dedicado a la misma actividad.

2.– En el caso de los arrendamientos de este grupo cuyo arrendatario sea una persona jurídica, la ley introduce aún una subdivisión más, según que la actividad desarrollada en el local tenga o no naturaleza comercial; entendiéndose como comerciales las comprendidas en la división 6 del

impuesto sobre actividades económicas. En virtud de ello, los arrendamientos de locales de negocio anteriores al 9 de mayo de 1985 que se encuentren en situación de prórroga legal y cuyo arrendatario sea una persona jurídica se extinguirán de acuerdo con los siguientes plazos:

- A los cinco años, si se trata de locales en los que se desarrollen actividades comerciales y que tengan una superficie superior a 2.500 m².

- A los veinte años, el resto de los locales destinados a una actividad comercial.

- Entre los cinco y los veinte años, según su cuota mínima de tarifa en el impuesto de actividades económicas de 1994, el resto de los locales de negocio, es decir: aquellos en los que se desarrolle una actividad no comercial.

Los plazos concretos de extinción en este caso son:

- De cinco años, si la cuota del IAE es superior a 190.000 pesetas.

- De diez, si está comprendida entre 130.001 y 190.000.

- De quince, si está comprendida entre 85.001 y 130.000.

- De veinte, si es inferior a 85.000 pesetas.

(Como se aprecia, no se prevé la posibilidad de que la cuota del impuesto sea de 85.000 pesetas justas, lo que significa que el arriendo de un local en que eventualmente concurra esa circunstancia no se extinguirá nunca, a menos que se corrija la ley en este punto)

Todos los plazos citados se cuentan a partir de la entrada en vigor de la nueva ley; y se incrementan en cinco años en los supuestos siguientes:

- Cuando el local se hubiera traspasado en los cinco años anteriores a la entrada en vigor de la ley.

- Cuando el arrendatario decida pagar la totalidad de la renta actualizada desde la primera mensualidad.

- Cuando la renta que se estuviera pagando al entrar en vigor la ley fuera mayor que la que correspondería tras la actualización.

No obstante todo lo señalado, los contratos que tengan señalado un plazo

de extinción de quince o de veinte años se extinguirán al término de la quinta anualidad que venza después de la vigencia de la ley, si el arrendatario se opone a la actualización de la renta. Esta posibilidad cabe en los siguientes casos:

- Cuando el arrendatario sea una persona física

- Cuando, aun tratándose de una persona jurídica, el local se destine a una actividad comercial

- En los demás casos en que la cuota del IAE no sea superior a 130.000 pesetas

- Si, una vez terminado el contrato por vencimiento de los plazos anteriores, hubiera tácita reconducción, el arrendamiento renovado se regirá por las normas relativas a los contratos posteriores al 1 de enero de 1995.

– SUBROGACION

Al margen de la subrogación específica que se menciona al tratar del derecho preferente de continuidad, que ya se refiere a contratos nuevos, la ley contempla tres posibles tipos de subrogación para los contratos anteriores al 9 de mayo de 1985. Estas subrogaciones sólo podrán tener lugar cuando el arrendatario sea una persona física.

1.– Con carácter general, cuando no hayan tenido lugar las dos transmisiones autorizadas en el artículo 60 de la vieja ley de 1964, la ley actual concede una primera subrogación a favor del cónyuge que continúe la actividad. Esta subrogación puede ejercitarse a la jubilación o al fallecimiento del arrendatario, y tiene la virtud de prorrogar la vigencia del contrato hasta la jubilación o fallecimiento del cónyuge; sin perjuicio de que el contrato pueda prorrogarse por más tiempo en el supuesto de que sea viable una segunda subrogación a favor de un descendiente.

2.– En defecto de cónyuge superviviente que continúe la actividad, podrá subrogarse en el contrato un descendiente del arrendatario, con el doble condicionamiento de que ha de continuar en la misma actividad a que se destinaba el local y de que la eficacia de la subrogación se reduce sólo al tiempo necesario para que se cumplan veinte años de la vigencia de la ley.

3.– Si el cónyuge superviviente subrogado en el contrato fallece o se jubila antes de haber transcurrido veinte años a contar desde la aprobación de la ley, podrá subrogarse en el contrato un descendiente que continúe la misma actividad desarrollada en el local; y tam-





MAXIMA RENTABILIDAD MINIMO ESPACIO



MADE IN SPAIN BY:



INDUSTRIAS QUIMICAS CUMBRE S.A.

FABRICA Y OFICINAS CENTRALES:

AVDA. RIERA ROJA, N 6-8

E - 08830 SANT BOI (BARCELONA)

Tels.: (93) 640 06 16 - 661 36 12

Fax: (93) 661 57 50

Arrendamientos

CUADRO Nº 7

INDICE GENERAL NACIONAL (SISTEMA DE INDICES DE PRECIOS DE CONSUMO) APLICABLE PARA ACTUALIZAR LA RENTA DE LOS ARRENDAMIENTOS ANTERIORES AL 9/5/1985

AÑO/MES	ENERO	FEBRERO	MARZO	ABRIL	MAYO	JUNIO	JULIO	AGOSTO	SEPTIEMBRE	OCTUBRE	NOVIEMBRE	DICIEMBRE
1954	-	-	3,282	3,289	3,289	3,277	3,280	3,267	3,269	3,286	3,314	3,344
1955	3,365	3,376	3,389	3,408	3,410	3,401	3,401	3,408	3,431	3,450	3,474	3,485
1956	3,489	3,532	3,566	3,604	3,621	3,609	3,598	3,604	3,630	3,662	3,713	3,779
1957	3,848	3,869	3,889	3,906	3,916	3,906	3,967	4,023	4,080	4,166	4,234	4,279
1958	4,309	4,313	4,397	4,491	4,520	4,514	4,544	4,574	4,646	4,689	4,732	4,787
1959	4,794	4,817	4,843	4,873	4,888	4,860	4,860	4,868	4,894	4,909	4,926	4,969
1960	4,930	4,926	4,920	4,924	4,909	4,905	4,903	4,913	4,943	4,956	4,962	4,999
1961	5,020	4,979	4,957	4,970	4,957	4,930	4,930	4,938	4,942	4,961	5,038	5,047
1962	5,038	5,061	5,105	5,177	5,243	5,270	5,270	5,257	5,289	5,340	5,477	5,547
1963	5,560	5,604	5,713	5,709	5,741	5,635	5,695	5,754	5,741	5,757	5,829	5,851
1964	5,842	5,846	5,864	5,886	5,901	5,980	6,109	6,205	6,266	6,369	6,516	6,592
1965	6,657	6,771	6,824	6,874	6,902	6,871	6,880	6,915	6,981	7,018	7,169	7,210
1966	7,197	7,191	7,191	7,260	7,366	7,380	7,376	7,389	7,366	7,411	7,540	7,589
1967	7,593	7,652	7,684	7,791	7,818	7,750	7,755	7,868	7,890	7,922	8,087	8,087
1968	8,110	8,110	8,193	8,265	8,238	8,261	8,193	8,198	8,185	8,211	8,265	8,320
1969	8,301	8,251	8,301	8,399	8,399	8,301	8,366	8,392	8,408	8,440	8,515	8,605
1970	8,646	8,613	8,679	8,727	8,670	8,703	8,867	9,007	9,048	9,138	9,162	9,186
1971	9,285	9,278	9,376	9,475	9,533	9,573	9,573	9,590	9,704	9,811	9,944	10,074
1972	10,082	10,074	10,172	10,172	10,222	10,246	10,386	10,493	10,641	10,714	10,731	10,814
1973	10,895	10,912	11,002	11,158	11,322	11,494	11,617	11,808	12,012	12,202	12,217	12,350
1974	12,423	12,465	12,736	13,015	13,179	13,236	13,393	13,614	13,828	13,975	14,361	14,558
1975	14,762	14,903	15,000	15,264	15,452	15,494	15,740	15,987	16,241	16,241	16,347	16,610
1976	16,807	16,997	17,391	17,743	18,556	18,442	18,556	18,713	19,065	19,329	19,690	19,894
1977	20,542	20,849	21,348	21,736	21,926	22,539	23,278	24,033	24,368	24,747	24,947	25,144
1978	25,545	25,796	26,127	26,677	26,944	27,216	27,806	28,291	28,524	28,785	28,911	29,303
1979	29,806	30,037	30,349	30,807	31,167	31,442	32,121	32,437	32,864	33,305	33,385	33,872
1980	34,804	35,115	35,304	35,645	35,892	36,449	36,964	37,397	37,795	38,098	38,487	39,025
1981	39,818	40,020	40,817	41,223	41,415	41,451	42,263	42,778	43,118	43,603	43,981	44,647
1982	45,572	45,927	46,378	46,988	47,668	48,126	48,744	49,082	49,139	49,631	49,793	50,901
1983	51,761	52,021	52,337	53,056	53,276	53,588	53,779	54,501	54,937	55,682	56,249	57,122
1984	58,007	58,227	58,696	58,973	59,292	59,712	60,629	61,050	61,174	61,543	61,859	62,278
1985	63,438	63,898	64,296	64,959	65,163	65,052	65,422	65,520	66,239	66,580	67,093	67,371
1986	69,308	69,617	69,852	70,022	70,217	70,862	71,570	71,773	72,516	72,787	72,620	72,930
1987	73,489	73,802	74,231	74,399	74,307	74,325	75,078	75,045	75,737	76,187	76,012	76,284
1988	76,768	76,978	77,536	77,266	77,262	77,562	78,586	79,363	80,060	80,150	80,105	80,742
1989	81,680	81,738	82,260	82,481	82,598	83,048	84,396	84,590	85,485	85,830	85,969	86,304
1990	87,144	87,697	88,018	88,218	88,211	88,483	89,672	90,065	91,013	91,821	91,729	91,038
1991	93,025	92,895	93,197	93,399	93,664	93,934	95,100	95,453	96,233	96,838	96,985	97,038
1992	98,576	99,233	99,592	99,485	99,745	99,726	100,050	100,962	101,795	101,856	101,921	102,227
1993	103,185	103,218	103,581	104,035	104,322	104,581	104,955	105,583	106,180	106,576	106,755	107,262
1994	108,346	108,385	108,743	109,171	109,394	109,512	109,941	110,651	110,990	111,229 (P)	111,421 (P)	111,914 (P)
1995	113,076 (P)											

(P) = PROVISIONAL

FUENTE: Instituto Nacional de Estadística.

bién con efectos limitados hasta que se completen veinte años desde la entrada en vigor de la ley. Para que pueda darse esta segunda subrogación es necesario que anteriormente no haya habido ninguna de las subrogaciones admitidas en el mencionado artículo 60 de la vieja Ley de Arrendamientos Urbanos.

(Hay que pensar que la redacción de la ley en este aspecto es poco clara y puede dar lugar a diferentes interpretaciones, que muy probablemente serán causa de numerosos litigios. Por ejemplo, en una interpretación literal de su texto, cuando dice "en defecto de cónyuge supérstite que continúe la actividad o en caso de haberse subrogado éste...", además de involucrar dos tipos diferentes de subrogación, que seguramente hubiera sido mejor tratar por separado, cabe entender que el término "éste" se refiere al "cónyuge supérstite", lo que significa excluir la posibilidad de

que se subrogue el descendiente cuando la subrogación del cónyuge haya tenido lugar por jubilación y no por fallecimiento del titular del contrato).

Cuando hubiera habido un traspaso del local en los diez años anteriores a la entrada en vigor de la nueva ley, los plazos de veinte años contemplados en los puntos anteriores se incrementarán hasta veinticinco años.

– TRASPASO

El derecho transitorio de los arrendamientos celebrados antes del 9 de mayo de 1995 comprende la posibilidad de traspasar el local de acuerdo con lo dispuesto en la legislación anterior, si bien limita el ejercicio del derecho de traspaso al arrendatario actual y al cónyuge subrogado.

Cuando se formalice este traspaso, el arrendamiento podrá continuarse hasta que transcurran veinte años desde

la aprobación de la ley y, en cualquier caso, hasta diez años después del propio traspaso.

En el caso de que el arrendatario actual lo sea en virtud de un traspaso efectuado en los diez años anteriores a la entrada en vigor de la ley, es decir: después del 1 de enero de 1985, los plazos indicados en el párrafo anterior se incrementarán en cinco años.

– DERECHO PREFERENTE DE CONTINUIDAD

Con la posible intención de mitigar en parte la rigidez del funcionamiento de los plazos de extinción de los contratos, la ley concede al arrendatario un derecho preferente para continuar en el local arrendado cuando el arrendador pretenda celebrar un nuevo contrato con distinto arrendatario, antes de haber transcurrido un año a contar desde la extinción legal del arrendamiento.

Para posibilitar el ejercicio de este derecho, el arrendador tendrá que notificar fehacientemente al arrendatario su propósito de celebrar un nuevo contrato de arrendamiento, con indicación de la renta que le ofrecen, las condiciones esenciales del contrato y el nombre, domicilio y circunstancias del nuevo arrendatario.

Si el arrendatario quisiera hacer uso de su preferencia, tendrá que firmar el nuevo contrato, en las condiciones propuestas, dentro de los treinta días siguientes al de la notificación.

En el supuesto de que el arrendador llegara a firmar el nuevo contrato sin haber cumplido las formalidades exigidas por la ley, el arrendatario cuyo contrato se extinguió podrá subrogarse en el nuevo arrendamiento por ministerio de la ley, salvo que opte por percibir la indemnización de que se hablará más tarde.

– ACTUALIZACIÓN DE RENTAS

La renta de los arrendamientos de locales de negocio anteriores al 9 de mayo de 1985 podrá ser actualizada anualmente por el arrendador, en la



fecha en que se cumplan los años de cada contrato. La actualización se hará aplicando a la renta inicial el mismo porcentaje de incremento que haya experimentado el índice de precios al consumo en cada período de referencia.

La cuantía de la renta actualizada puede determinarse mediante la aplicación de la siguiente fórmula:

$$Ra = \frac{IPC_a \times Ri}{IPCI}$$

IPCI

(Ra = renta actualizada. IPCa = índice de precios al consumo del mes anterior a la fecha de actualización. Ri = renta inicial. IPCi = índice de precios al consumo del mes anterior a la fecha del contrato.)

En los contratos celebrados antes del 12 de mayo de 1956 la renta inicial a considerar es la renta revalorizada que define el artículo 96.10 c) de la vieja Ley de Arrendamientos Urbanos; y como índice de precios al consumo de la fecha del contrato se aplicará el correspondiente al mes de junio de 1964, cualquiera que hubiera sido la fecha de iniciación efectiva del arrendamiento.

Sin embargo, y con el fin de restar traumatismo al impacto de la actualización, el arrendador no podrá exigir la totalidad de la renta actualizada hasta que transcurran cinco o diez anualidades, según los casos, después de la entrada en vigor de la ley.

En términos muy sencillos puede decirse que se actualizarán en diez años las rentas de los contratos cuyo arrendatario sea una persona física y los que tengan concedidos por la ley plazos iniciales de extinción de quince o de veinte años. Si los plazos de extinción son de cinco o de diez años, la actualización de renta se completará en cinco anualidades.

Con más detalle, la graduación o escalonamiento de la porción de renta exigible se ajusta al esquema siguiente:

1.- En los locales de negocio arrendados antes del 9 de mayo de 1985 cuyo arrendatario sea una persona física, cualquiera que sea la actividad a que se dediquen, el total de la renta actualizada será exigible a partir de los

diez años de la entrada en vigor de la ley, de acuerdo con esta progresión:

– A la primera actualización anual será exigible el 10% de la renta actualizada

– A la segunda, el 20%

– A la tercera, el 30%

– A la cuarta, el 40%

– A la quinta, el 50%

– A la sexta, el 60%

– A la séptima, el 70%

– A la octava, el 80%

– A la novena, el 90%

– A la décima, el 100%

A partir de este año, se podrá actualizar la renta conforme a la variación porcentual del IPC en los doce meses anteriores.

2.- En los locales, cuyo arrendatario sea una persona jurídica, que estén destinados a una actividad comercial y no tengan más de 2.500 m2 de superficie se aplicará también la progresión reflejada en la tabla anterior.

3.- La misma progresión se aplicará igualmente en los locales cuyo arrendatario sea una persona jurídica destinados a cualquier actividad distinta de la comercial y a los que, según las tarifas del IAE, correspondan cuotas de hasta 130.000 pesetas.

4.- En los locales cuyo arrendatario sea una persona jurídica, destinados a una actividad comercial y que tengan más de 2.500 m2 de superficie, será exigible la totalidad de la renta actualizada a partir de los cinco años de la entrada en vigor de la ley, de acuerdo con la siguiente progresión:

– A la primera actualización anual será exigible el 10% de la renta actualizada.

– A la segunda, el 20%

– A la tercera, el 35%

– A la cuarta, el 60%

– A la quinta, el 100%.

A partir de este año, se podrá actualizar la renta conforme a la variación porcentual del IPC en los doce meses anteriores.

5.- En los locales cuyo arrendatario sea una persona jurídica, destinados a cualquier actividad distinta de la comercial y a los que correspondan por el IAE cuotas superiores a 130.000 pesetas, se aplicará asimismo la tabla del apartado anterior.

6.- Cuando la renta que esté pagando el arrendatario sea superior a la que resulte de aplicar el porcentaje inicial de las tablas anteriores, la actualización se hará de acuerdo con el porcentaje



más bajo de cada tabla que permita obtener una cantidad superior a la efectivamente satisfecha. Esto quiere decir que la renta actualizada a pagar nunca puede ser inferior a la que ya se venga abonando por el arrendatario, sin que ello sea óbice para incrementar los plazos de duración del contrato en los cinco años que determina la ley por estar pagando una renta más elevada que la resultante de la actualización.

– BENEFICIOS FISCALES Y ECONOMICOS

Para compensar a los arrendadores por el retraso en poder percibir la totalidad de las rentas actualizadas, y por la prolongación de las restantes medidas de protección al arrendatario, la nueva ley les concede determinados beneficios de orden fiscal y económico.

Así, a efectos del impuesto sobre el patrimonio, el arrendador podrá valorar el inmueble arrendado en la suma que resulte de capitalizar la renta devengada al 4%, si esta valoración le resulta favorable.

Igualmente, podrá repercutir sobre el arrendatario el importe de la cuota del impuesto sobre bienes inmuebles que corresponda al local, así como el coste de los servicios y suministros que se hagan a partir del 1 de enero de 1995. También podrá repercutir, bajo determinadas condiciones, el importe de las reparaciones necesarias que se realicen.

– INDEMNIZACION POR CLIENTELA

El arrendatario tendrá derecho a una indemnización equivalente a 18 mensualidades de la renta vigente a la extinción del contrato si, antes de transcurrido un año de la misma, el local vuelve a ser utilizado en idéntica actividad, o en otra afín que permita al nuevo titular del negocio beneficiarse de la clientela captada por el primero. A estos efectos, es irrelevante el hecho de que la nueva utilización del local corra a cargo del propietario del mismo, sin mediar arrendamiento.



CONTRATOS CON PLAZO PACTADO VIVO

Como el resto de los contratos de este grupo, estos arrendamientos seguirán rigiéndose por las normas del texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964, con las modificaciones que ha introducido la nueva ley de 1994.

En cuanto a su duración, estos arrendamientos quedarán extinguidos por norma general cuando se cumpla el plazo que hubiera sido determinado en el contrato. No obstante, cuando el período de tiempo que falte para que se cumpla dicho plazo sea inferior al que resultaría de aplicar las reglas de la ley para los arrendamientos de la misma naturaleza que se encuentren en situación de prórroga legal y cuyo titular sea una persona jurídica, el arrendatario podrá hacer durar el arriendo por el tiempo que resulte de la aplicación de dichas normas.

En materia de actualización de renta se regirán por el mismo sistema

establecido para los contratos que estén en situación de prórroga legal.

También serán de aplicación a estos arrendamientos los beneficios fiscales y económicos previstos para el arrendador en los restantes contratos de este grupo, así como el derecho de continuidad preferente y el de indemnización que la nueva ley concede al arrendatario.

En caso de tácita reconducción, el arrendamiento renovado se regirá por las normas aplicables a los contratos posteriores al 1 de enero de 1995. □

JOSE MARIA ALCALDE.

Técnico de la Dirección General de Comercio Interior. Ministerio de Comercio y Turismo

NOTAS

(1) Ley 29/1994, de 24 de noviembre; publicada en el Boletín Oficial del Estado nº 282, de 25-11-94.

(2) Texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos, aprobado por Decreto 4104/1964, de 24 de Diciembre, publicado en el Boletín Oficial del Estado nº 311, de 28-12-64.

(3) Real Decreto-Ley 2/1985, de 30 de abril, sobre medidas de política económica; publicado en el Boletín Oficial del Estado nº 111, de 9-5-85.