



Luis M. Lobato Pozuelo. Abogado. Letrado Asesor

ARRENDAMIENTOS DE LOCALES COMERCIALES QUE TERMINAN EN EL AÑO 2014

León, octubre de 2014

La vigente ley de arrendamientos urbanos (D.T. 3ª, LAU 29/94 de 24 de Noviembre, BOE 25/11/1994) contempla un régimen transitorio o temporal para los contratos de arrendamiento de local de negocio celebrados antes de la entrada en vigor del RDL 2/85, el denominado “Decreto Boyer” a 09/05/1985 que afecta esencialmente, y entre otros aspectos, al vencimiento del plazo de duración, estableciendo una limitación temporal para aquellos contratos de arrendamiento de local inicialmente sujetos a prórroga forzosa, y que en virtud de lo dispuesto en dicha norma finalizan, ahora, al concluir el presente año 2014, y del mismo modo que ya con anterioridad otros arrendamientos de local se han ido extinguiendo en los años 2000, 2005 y 2010 al cumplirse los plazos de cinco, diez y quince años desde la vigencia de la actual Ley de Arrendamientos y en atención al destino o actividad realizado en el mismo (Vg: Actividades Profesionales, Almacenes, etc) o por razón de la cualidad de la arrendataria (Vg: Administraciones Públicas, Corporaciones sin ánimo de lucro, o la Iglesia Católica).

Especial transcendencia adquieren en la actualidad, por evidentes razones cronológicas, los arrendamientos de local de negocio que terminan a finales del presente año 2014, en los meses de Noviembre y Diciembre, según los casos, y a los que se refiere la precitada norma, y que se explicitan a continuación:

1.- ARRENDATARIO PERSONA FÍSICA: es decir, un empresario individual o autónomo:

1.1.- Si el arrendatario actual accedió al arrendamiento antes del 09/05/1985 el arrendamiento finaliza a su jubilación o fallecimiento, salvo subrogación de cónyuge que continúe en la actividad, en cuyo caso finalizará a la jubilación o fallecimiento de éste, excepto que proceda la subrogación de descendiente. (No procede la subrogación del descendiente una vez que hubieren transcurrido 20 años desde la aprobación de la Ley, es decir a partir de 24/11/2014).

1.2.- Si el arrendatario actual accedió al arrendamiento después de la entrada en vigor de la actual Ley de Arrendamientos a 01/01/1995 por subrogación, es decir, como descendiente del anterior arrendatario, el arrendamiento finaliza a 31/12/2014 (20 años desde la entrada en vigor de la LAU a 01/01/1995).

1.3.- Si el arrendatario actual accedió al arrendamiento después de dicha entrada en vigor de la actual Ley de Arrendamientos a 01/01/1995 mediante cesión o traspaso, el arrendamiento finaliza a 24/11/2014 (20 años desde la aprobación de la Ley a 25/11/1994) salvo que no hubieren transcurrido 10 años desde la fecha de dicho traspaso en cuyo caso finalizaría al vencimiento del indicado plazo.

En ambos supuestos anteriores se aumenta el plazo desde dicho vencimiento en cinco años si en los diez años anteriores a la entrada en vigor de la LAU (es decir, en el período comprendido entre 01/01/1985 y 31/12/1994) se hubiese producido el traspaso del local de negocio, en cuyo caso finalizarían en el año 2019 o bien cinco años después del vencimiento de los diez años desde el traspaso.

2.- ARRENDATARIO PERSONA JURÍDICA: es decir, una empresa, entidad o sociedad mercantil, S.L. o S.A.:

La LAU establece dos supuestos claramente diferenciados según el destino o actividad del local.

2.1.- Locales en los que se desarrollan actividades comerciales (División 6ª de la tarifa del I.A.E.): El arrendamiento finaliza a los 20 años desde la entrada en vigor de la Ley, es decir a 31/12/2014.

2.2.- Locales en los que se desarrollan actividades distintas a las comerciales: El arrendamiento finaliza según la cuota de I.A.E. en diferentes plazos, siendo el superior de ellos a los 20 años desde la entrada en vigor de la Ley, es decir a 31/12/2014, para aquellos cuya cuota de I.A.E. fuere inferior a 510,86 €.



2.3.- Si el arrendatario actual accedió al arrendamiento después del 01/01/1995 mediante cesión o traspaso, el arrendamiento finaliza a 24/11/2014 (20 años desde la aprobación de la Ley a 25/11/1994) salvo que no hubieren transcurrido 10 años desde la fecha de dicho traspaso en cuyo caso finalizaría al vencimiento del indicado plazo.

En ambos supuestos anteriores se aumenta el plazo desde dicho vencimiento en cinco años si en los diez años anteriores a la entrada en vigor de la LAU (es decir, en el período comprendido entre 01/01/1985 y 31/12/1994) se hubiese producido el traspaso del local de negocio, en cuyo caso finalizarían en el año 2019 o bien cinco años después del vencimiento de los diez años desde el traspaso.

2.4.- Los arrendamientos en los que a la entrada en vigor de la LAU (01/01/1995) no se hubiese cumplido aún el plazo pactado en el contrato finalizan al vencimiento de dicho plazo, y si éste fuese anterior a los veinte años desde la entrada en vigor de la Ley podrán prorrogarse por voluntad del arrendatario pero como máximo hasta 31/12/2014. En otro caso si el vencimiento del plazo inicialmente pactado es posterior a 31/12/2014 el arrendamiento termina a dicho vencimiento.

3.- OTROS SUPUESTOS: Arrendamientos de local de negocio que aún celebrados después de 09/05/1985 finalizan a 31/12/2014:

3.1- El Tribunal Supremo al interpretar la ley de arrendamientos ha declarado la aplicación de las normas anteriormente explicadas para fijar el plazo de finalización de los arrendamientos de local de negocio en los que el arrendatario sea persona jurídica, aunque se hubieren celebrado después del 09/05/1985 pero con sometimiento expreso a la prórroga forzosa (Art. 57 TRLAU/1964), lo que supone que estos arrendamientos finalizarían también a 31/12/2014.

3.2- Cuestión distinta es la de aquellos contratos de arrendamiento de local de negocio celebrados después del 09/05/1985 en los que sin sometimiento expreso a la prórroga forzosa del Art. 57 TRLAU/64, se establece un plazo "indefinido" o "indeterminado" o bien se deja al arbitrio de la parte arrendataria la facultad de prorrogar indefinidamente el arrendamiento, en cuyo caso la solución aportada por el Tribunal Supremo es la posibilidad de declaración de "nulidad de la cláusula" del contrato de arrendamiento relativa al plazo.