

NEWSLETTER JUNIO 2014

ÁMBITO INMOBILIARIO

EXTINCIÓN DE DETERMINADOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL CELEBRADOS CON ANTERIORIDAD AL 9 DE MAYO DE 1985.

La Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994, que entró en vigor el 1 de enero de 1995, establece que determinados contratos de arrendamiento celebrados con anterioridad al 9 de mayo de 1985 se extinguirán el próximo 31 de diciembre de 2014. En concreto, las Disposiciones Transitorias de la Ley establecen las condiciones de extinción de: a) los contratos de arrendamiento celebrados a partir del 9 de mayo de 1985 (Disposición Transitoria Primera), b) los contratos de arrendamiento de vivienda celebrados con anterioridad al 9 de mayo de 1985 (Disposición Transitoria Segunda), y c) los contratos de arrendamiento de local de negocio celebrados antes del 9 de mayo de 1985 (Disposición Transitoria Tercera)

Con anterioridad al Real Decreto-Ley de 9 de mayo de 1985 el régimen legal existente era la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964, en cuyo artículo 57 se establecía la prórroga forzosa de los contratos de arrendamiento. Sin embargo, el mencionado Real Decreto-Ley suprimió dicha prórroga forzosa, al establecer en su artículo 9 que los contratos de arrendamiento de viviendas o locales de negocio que se celebrasen a partir de su entrada en vigor tendrían la duración que libremente estipulen las partes contratantes, sin que les fuese aplicable forzosamente el régimen de prórroga establecido en la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964, y sin perjuicio de la tácita reconducción prevista en el artículo 1.566 del Código Civil.

Posteriormente, fue dictada la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994, que, tal y como anteriormente se ha indicado, establece en sus Disposiciones Transitorias el régimen de extinción que debe aplicarse a los distintos contratos de arrendamiento, distinguiendo si se suscribieron antes del 9 de mayo de 1985 o con posterioridad.

Con relación a los contratos de arrendamiento de local de negocio celebrados antes del 9 de mayo de 1985, la Disposición Transitoria Tercera establece que los contratos de este tipo que en la fecha de entrada en vigor de la Ley de Arrendamientos Urbanos (en fecha 1 de enero de 1995) se encontrasen en situación de prórroga legal, quedarían extinguidos de acuerdo con lo dispuesto en los siguientes apartados:

A) Los arrendamientos de local de negocio celebrados antes del 9 de mayo de 1985 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.

En defecto de cónyuge superviviente que continúe la actividad o en caso de haberse subrogado éste, a su jubilación o fallecimiento, si en ese momento no hubieran transcurrido veinte años a contar desde la aprobación de la Ley, podrá subrogarse en el contrato un descendiente del arrendatario que continúe la actividad desarrollada en el local. En este caso, el contrato durará por el número de años suficiente hasta completar veinte años a contar desde la entrada en vigor de la Ley. Es decir, en caso de ocurrir la subrogación anteriormente indicada, la Ley de Arrendamientos Urbanos establece que el contrato tendrá un plazo de duración máximo de veinte años, a contar desde la entrada en vigor de la Ley. De esta forma, en el supuesto de que en este tipo de contrato haya tenido lugar dicha subrogación, el plazo del contrato vencerá el próximo 31 de diciembre de 2014.

Añade la Ley que la primera subrogación anteriormente indicada no podrá tener lugar cuando ya se hubieran producido en el arrendamiento dos transmisiones de acuerdo con lo previsto en el artículo 60 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994. La segunda subrogación prevista no podrá tener lugar, cuando ya se hubiera producido en el arrendamiento una transmisión de acuerdo con lo previsto en el citado artículo 60.

El arrendatario actual y su cónyuge, si se hubiera subrogado, podrán traspasar el local de negocio en los términos previstos en el artículo 32 de la mencionada Ley de Arrendamientos Urbanos.

Este traspaso permitirá la continuación del arrendamiento por un mínimo de diez años a contar desde su realización o por el número de años que quedaren desde el momento en que se realice el traspaso hasta computar veinte años a contar desde la aprobación de la Ley.

Cuando en los diez años anteriores a la entrada en vigor de la ley se hubiera producido el traspaso del local de negocio, los plazos contemplados en este apartado se incrementarán en cinco años.

B) Los arrendamientos de local de negocio celebrados antes del 9 de mayo de 1985 cuyo arrendatario fuera una persona jurídica.

Estos contratos se extinguirán de acuerdo con las reglas siguientes:

B.1. Los arrendamientos de locales en los que se desarrollen actividades comerciales, en veinte años.

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

Se exceptuaban de esta regla los locales cuya superficie fuera superior a 2.500 metros cuadrados.

B.2. Los arrendamientos de locales en los que se desarrollen actividades distintas de aquéllas a las que se refiere la regla 1ª a las que correspondan cuotas según las tarifas del Impuesto sobre Actividades Económicas:

- De menos de 510,86 €, en veinte años, a partir de la entrada en vigor de la Ley. De esta forma, el contrato se extinguirá el 31 de diciembre de 2014.
- Entre 510,86 € y 781,31 €, en quince años, a partir de la entrada en vigor de la Ley. De esta forma, estos contratos ya están extinguidos según la Ley.
- Entre 781,31 € y 1.141,92 €, en diez años, a partir de la entrada en vigor de la Ley. De esta forma, estos contratos ya están extinguidos según la Ley.
- De más de 1.141,92 €, en cinco años, a partir de la entrada en vigor de la Ley. De esta forma, estos contratos ya están extinguidos según la Ley.

Cuando en los diez años anteriores a la entrada en vigor de la Ley se hubiera producido el traspaso del local de negocio, los plazos de extinción de los contratos se incrementarán en cinco años.

Cuando en un local se desarrollen actividades a las que correspondan distintas cuotas, sólo se tomará en consideración a los efectos de este apartado, la mayor de ellas.

Incumbe al arrendatario la prueba de la cuota que corresponda a la actividad desarrollada en el local arrendado. En defecto de prueba, el arrendamiento tendrá la mínima de las duraciones previstas en el párrafo primero.

Finalmente indicar que los contratos en los que en la fecha de entrada en vigor de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994 no hubiera transcurrido aún el plazo determinado pactado en el contrato, durarán el tiempo que reste para que dicho plazo se cumpla. Cuando este período de tiempo sea inferior al que resultaría de la aplicación de las reglas anteriormente indicadas, el arrendatario podrá hacer durar el arriendo el plazo que resulte de la aplicación de dichas reglas.

Barcelona, 1 de junio de 2014.