

## **FINALIZACION CONTRATOS LOCAL DE NEGOCIO A 31-DICIEMBRE-2014.**

Como es sabido la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos (L.A.U. 29/1994 de 24 de noviembre) regula no sólo los arrendamientos concertados a partir de su vigencia (01-01-1995), sino que a través de las conocidas disposiciones transitorias viene a establecer el marco jurídico aplicable a todos aquellos arrendamientos urbanos vigentes, anteriores a la promulgación de la nueva LAU, y que venían siendo regulados por el Texto Refundido de la LAU-1964; Así pues mediante la remisión expresa a la normativa vigente hasta la fecha (T.R. LAU-1964 y Real Decreto 2/1985 de 30 de abril) con las modificaciones establecidas en las disposiciones transitorias se configura el marco jurídico actual de la totalidad de arrendamientos urbanos; Siendo una de las modificaciones más relevantes y sobre las que se ha incidido con más cambios legislativos el referido a las causas de extinción-finalización de los contratos de arrendamiento.

La L.A.U. 29/1994 de 24 de noviembre establece en su apartado de disposiciones transitorias, diversas opciones de extinción/finalización de los diferentes contratos de arrendamiento, según su fecha de suscripción (anteriores o posteriores al 9 de mayo de 1985), y según se trate de contratos de vivienda, locales de negocio o asimilados a unos u otros. **Respecto a los contratos de local de negocio (anteriores al 9-mayo-1985)**, objeto del presente comentario, se establece en la Disposición Transitoria Tercera distintos plazos de finalización, siendo el más relevante (a la fecha en que nos encontramos) el que establece **la finalización en veinte años, desde la entrada en vigor de la L.A.U., esto es el 31-diciembre-2014.**

He podido apreciar por las consultas recibidas un sentir generalizado y erróneo de que este tipo de contratos de arrendamiento de local de negocio (anteriores al 9-mayo-1985) finalizan todos (¿?) el 2014; Apreciación ésta del todo errónea y que debe ser aclarada conforme a los criterios legales establecidos. Así resulta, que la estipulada finalización en veinte años se ciñe a aquellos supuestos de locales de negocio cuyo titular sea una persona jurídica.

Por tanto, los locales de negocio regentados por personas físicas no finalizan ni a los veinte años, ni en una fecha concreta, éstos según se recoge en la Ley finalizarán al fallecimiento del arrendatario (salvo posibles subrogaciones) o a su jubilación (causa ésta novedosamente introducida por la LAU 29/1994), y que atiende a la lógica de que este tipo de arrendamientos responden o se fundamentan en la existencia real del negocio cuyo titular arrendatario explota, debiendo finalizar cuando cesa éste en su actividad negocial (sea por muerte o por jubilación).

Esto es, cabe desterrar el equívoco de que los arrendamientos de locales de negocio cuyo titular sea una persona física finalizan ex lege en 2014, finalizarán cuando se produzca la circunstancia antes marcada (óbito/jubilación) lo cual puede darse antes o después de la tan nombrada fecha 2014.

Otra cuestión distinta, es que producido un traspaso del contrato de arrendamiento, éste quedará sujeto a un plazo de vigencia ex lege mínimo de DIEZ AÑOS (a día de hoy supondría una vigencia hasta el año 2.024) traspaso que podrá darse en cualquier tiempo, antes o después del 2014, pues no olvidemos que dicha facultad de traspasar la ostenta además del titular arrendatario su cónyuge; Dicha vigencia mínima de diez años producido el traspaso, trata de garantizar un valor estable al derecho de traspaso reconocido al arrendatario y a su cónyuge.

En definitiva la vigente L.A.U. 29/1994 ha tratado de amortiguar los efectos de la prórroga forzosa, a la que se hallan sometidos los contratos de arrendamiento, en especial respecto de los de local de negocio, por un lado limitando el número de subrogaciones que con vigencia temporal indefinida se puedan dar (ya únicamente se acepta la subrogación a favor del cónyuge con carácter indefinido), y por otro lado vinculando la vigencia del arrendamiento a la subsistencia real y efectiva del arrendatario (sea titular o subrogado) al frente o titular de la actividad comercial, bajo cuyo arrendamiento se desarrolla (a excepción de situaciones anteriores a 1995 consolidadas al amparo de la legislación anterior); Estableciéndose ope legis (ex. disposición transitoria tercera) la finalización en fecha 31-12-2014 de aquellos arrendamientos de local de negocio celebrados antes del 9 de mayo de 1985 en los que se haya producido una subrogación a favor de descendientes del arrendatario (a partir de la vigencia de la actual LAU 29/1994).

## **SINTESIS.**

**Con carácter general finalizan a los veinte años de entrada en vigor de la L.A.U., esto es en fecha 31-diciembre-2014:**

**Contratos anteriores al 9-mayo-1985 otorgados a personas jurídicas.**

**Contratos anteriores al 9-mayo-1985 otorgados a personas físicas, y el titular arrendatario ya NO sea el titular contractual ni su cónyuge sino un descendiente subrogado durante el período iniciado a partir del 1-enero-1995.**

\*\*Si su contrato se asemeja a alguna de las situaciones expuestas, es conveniente revisarlo de forma individual y personalizada, para determinar la situación contractual del mismo.

Alejandro de Espona Vilarrubia  
-abogado-