



EN 2015 FINALIZARÁN GRAN PARTE DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE “RENTA ANTIGUA”

Como es bien sabido, se acerca el fin del periodo transitorio del que venían disfrutando los conocidos como arrendamientos de “renta antigua”.

Los comercios que actualmente mantienen el régimen de renta antigua, tienen poco más de un año hasta que se produzca la extinción de la mayoría de sus contratos de arrendamiento. Dichos contratos fijaban unas cuotas de renta muy inferiores a las que se vienen estableciendo en el resto de contratos de arrendamiento actuales.

En este sentido, el día **1 de enero de 2015** finalizará el plazo de prórroga forzosa de la mayoría de las rentas antiguas de locales comerciales arrendados antes del 9 de mayo de 1985, que vienen rigiéndose por las normas del texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964.

La vigente Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, que entró en vigor el día 1 de Enero de 1995, y que ha sido recientemente modificada por la Ley 4/2013 de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas, fijaba en su Disposición Transitoria Tercera relativa a “*Contratos de arrendamiento de local de negocio, celebrados antes del 9 de mayo de 1985*”, un periodo

transitorio general de **veinte años** para la extinción de los arrendamientos de local de negocio en los que se vengan desarrollando actividades comerciales.

A este respecto, es necesario realizar dos distinciones.

- ✓ ***Los arrendamientos cuyo arrendatario sea una persona física.*** En estos casos, el contrato de arrendamiento se extinguirá cuando el arrendatario se jubile o fallezca, a menos que su cónyuge continúe la misma actividad, lo cual determinaría prolongar el contrato hasta que dicho cónyuge se jubile o fallezca. Si por el contrario, quien sucede al arrendatario, o a su cónyuge, es un descendiente, entonces el contrato finalizará el día 1 de Enero de 2015.
- ✓ ***Los arrendamientos cuyo arrendatario sea una persona jurídica.*** En los supuestos en que el arrendatario sea una persona jurídica, el contrato de arrendamiento se extinguirá el día 1 de Enero de 2015, exceptuando los locales cuya superficie sea superior a los 2.500 metros cuadrados, o los que desarrollen actividades distintas de las comerciales (entendiendo por actividades comerciales las comprendidas en la División 6 de la tarifa del Impuesto sobre Actividades



Económicas) y paguen una cuota del Impuesto sobre Actividades Económicas superior a las 85.000 pesetas (510,86 euros), los cuales ya se extinguieron.

Mención aparte merecen los casos en que se haya producido un **traspaso de local de negocio a un tercero.** Cuando el traspaso del local de negocio se hubiese producido en los diez años anteriores al 1 de enero de 1995, la fecha de finalización de dicho contrato de arrendamiento se prolongaría cinco años más, es decir finalizaría el día 1 de enero de 2020.

Pues bien, **una vez producida la extinción** de los contratos de “renta antigua”, es importante conocer que el **arrendatario** tendrá los siguientes **derechos:**

- ✓ A ser **indemnizado** con 18 mensualidades de la renta que pagase en el momento de la extinción, si en el local se instala, dentro del

año siguiente a la extinción, un nuevo negocio igual o afín al realizado por el mismo.

- ✓ **Preferencia para arrendar nuevamente el local.** Si dentro del año siguiente a la extinción de su contrato, el arrendador pretende arrendar el local a un nuevo arrendatario, el antiguo arrendatario tendrá derecho de preferencia para arrendarlo, en igualdad de condiciones que el nuevo interesado. Para ello el arrendador debe notificar previamente al actual arrendatario las condiciones aplicables al nuevo contrato.

Llegados a este punto, será por tanto la voluntad de las partes, arrendador y arrendatario, quien decida si celebrar o no un nuevo contrato de arrendamiento, sujeto a la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos, así como las condiciones del mismo.