



# Working Papers

---

## Adiós renta antigua

El próximo 31 de diciembre es la fecha fijada en la **Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU) de 1994** para la desaparición de buena parte de los contratos de renta antigua (anteriores a mayor de 1985) de locales comerciales y hoteleros vigentes.

### ¿Qué volumen de locales está potencialmente afectado?

El área de Productos y Diversificación de Tinsa cifra entre 65.000 y 85.000 los inmuebles que podrían tener en vigor contratos de renta antigua y que, por tanto, estarían obligados a alcanzar un acuerdo económico sobre las rentas a pagar a partir de enero o, en caso contrario, plantear el abandono del local.

## Adiós renta antigua

La Ley 29/1994 de Arrendamientos Urbanos (LAU) estableció un régimen transitorio para los contratos de arrendamiento de **local de negocio** que existían en el momento de la entrada en vigor de la norma (1 de enero de 1995). La disposiciones transitorias 1ª, 2ª y 3ª de la LAU fijan la fecha de finalización de cada contrato de renta antigua dependiendo del tipo de inmueble, de las posibles transmisiones o traspasos de los contratos y de la personalidad jurídica del inquilino.

Dos son los escenarios predominantes: en el momento de defunción o jubilación del inquilino, o al cabo de 20 años desde la entrada en vigor de la ley. El **próximo 31 de diciembre de 2014**, la víspera de que se cumplan los 20 años desde la entrada en vigor de la LAU, tendrá lugar el **último plazo de extinción general regulado por la ley**. A partir del 1 de enero de 2015, los contratos de los inmuebles afectados quedarán sin efecto

### ¿A qué contratos de arrendamiento afectará?

A los vigentes que **acumulativamente** cumplen los siguientes requisitos:

- Estar a la entrada en vigor de la LAU 1994 en situación de prórroga legal (forzosa para el arrendador según la antigua LAU de 1964).
- Haber sido suscritos antes del 9 de mayo de 1985.
- El arrendatario es una persona jurídica.
- Desarrollar en el local alguna de las actividades comerciales recogidas en la división 6 de las tarifas del IAE, incluyendo comercio al por mayor y al por menor, restaurantes, bares, hostelería y talleres de reparación de vehículos, electrodomésticos, maquinaria industrial, etc... Afecta también a cualquier otra actividad distinta de la comercial cuando la cuota del IAE sea inferior a 510,86 € (= 85.000 antiguas ptas). La cuota que se toma en consideración es la mínima (municipal o según tarifa) correspondiente a 1994.
- Contratos de alquiler que no han sido traspasados.
- Contratos de alquiler que no abonaron íntegramente la actualización de la renta exigida en la LAU en el primer mes.

¿Qué ocurre si el **contrato** es anterior al 09/05/85, estaba en situación de **prórroga legal** a la entrada en vigor de la LAU y el arrendatario es persona física?

Sea cual sea la actividad desarrollada, el contrato **se extinguirá por la jubilación o muerte del arrendatario**, salvo que se subrogue su cónyuge y continúe la misma actividad desarrollada en el local. De darse **subrogación de descendiente** en lugar del arrendatario (válida en algunos supuestos), el contrato también se extinguiría el 31/12/2014, aunque caben excepciones.

Cuando se **extinga el contrato**, el **arrendatario** tendrá derecho:

- 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 ex-arrendatario.
- Tendrá derecho preferente a alquilar otra vez el local, dentro del año siguiente a la extinción de su contrato, en igualdad de condiciones al nuevo interesado. Ello implica que el arrendador ha de notificar previamente al ex-arrendatario las condiciones que piensa aplicar al nuevo contrato.

### ¿A qué tipo de inmuebles afecta?

#### VIVIENDAS

El contrato de renta antigua se dará por finalizado con carácter general cuando fallezca el inquilino o su cónyuge (si éste se hubiera subrogado). Si la vivienda ha sido subrogada a algún descendiente, el contrato finaliza en el momento en que éste cumpla los 25 años. Si ya los tenía en el momento de la subrogación, se le otorga un plazo máximo de dos años hasta el contrato quede rescindido.

#### LOCALES COMERCIALES Y HOTELES

Todos los locales comerciales y establecimientos hoteleros que se encontraban afectos a un contrato de renta antigua y tienen una superficie superior a 2.500 m<sup>2</sup> ya están liberados.

Del resto, también se encuentran liberados la totalidad de los que no aceptaron la actualización de la renta respecto del valor catastral del inmueble (según definía la LAU) y los locales en los que se ejercen actividades no comerciales (las no incluidas en la División 6 de la tarifa del IAE).

## Adiós renta antigua

El plazo del 31 de diciembre de 2014 afecta en los siguientes casos:

**AUTÓNOMO** Si el inquilino es una persona física ejerciendo una actividad comercial, el contrato caduca a fecha de su jubilación/fallecimiento excepto:

- Si ha subrogado el contrato a uno de sus descendientes. En ese caso la fecha de extinción del contrato es el 31 de diciembre de 2014.
- Si el contrato se traspasó a un tercero entre 1984 y 1994. Entonces el plazo se incrementa en 5 años (1 de enero de 2020).

**EMPRESA** Si el inquilino es una persona jurídica, el contrato finaliza a fecha de 31 de diciembre de 2014. Excepto en dos casos:

- Si el contrato fue traspasado a un tercero entre 1984 y 1994.
- La actualización de la renta exigida en la LAU se abonó íntegramente en el primer mes.

En ambos casos, el plazo se incrementa en 5 años, hasta el 1 de enero 2020.

### ¿Qué repercusión tendrá?

El Área de Productos y Diversificación estima para el conjunto del país un volumen de aproximadamente **65.000 - 85.000 locales comerciales** que previsiblemente finalizaran el contrato el 31 de diciembre de 2014. A esta cantidad ha de sumarse el goteo de viviendas y locales que presumiblemente se desocuparan a corto/medio plazo, dado que han transcurrido 29 años desde 1985. El envejecimiento de inquilinos tras casi tres décadas de actividad comercial lleva a pensar que acabarán desocupando los inmuebles a corto-medio plazo por fallecimiento o jubilación.

Aunque a primera vista puede parecer que el propietario estará deseando dejar vacío el local para alquilarlo a un tercero con una renta de mercado, lo cierto es que el dueño del inmueble podría tener incentivos para llevar a un acuerdo con su actual inquilino. La Ley protege a éste último y le otorga un derecho de tanteo y retracto sobre el nuevo contrato si el propietario decide realquilarlo.

Además, si el inmueble es finalmente arrendado para el desarrollo de una actividad que puede beneficiarse de la clientela del comercio precedente, el propietario está obligado a pagar el equivalente a 18 mensualidades al anterior inquilino de renta antigua. Por ello, no es en absoluto descartable que exista voluntad por ambas partes para negociar una renta cuyo importe permita continuar la actividad y a su vez satisfaga al arrendado.

Marta García Hernández  
Área de Productos y Diversificación

### Tinsa

- Cuenta con oficinas en Portugal, Argentina, Chile, México, Colombia, Perú y Brasil, operando en toda la Unión Europea y Latinoamérica.
- Realiza, en cualquiera de estos entornos geográficos **valoraciones de bienes muebles tangibles** (vehículos, maquinaria, mobiliario, joyas, obras de arte, etc.) **e intangibles** (patentes, marcas, licencias de farmacia o taxi, etc.).
- Emite **valoraciones de bienes inmuebles (o derechos sobre los mismos), referidas a cualquier fecha o hipótesis.**
- Elabora **informes sobre rentas de alquiler.**
- Dispone de una amplia oferta de servicios de **consultoría inmobiliaria** en Latinoamérica: estudios de mercado, análisis de viabilidad y master plan de proyectos inmobiliarios.
- Posee de un equipo de control de calidad, ampliamente, formado que supervisa los informes, garantizando un trabajo de calidad, riguroso y homogéneo en todas sus sedes.