

## CONTRACTES ANTICS D'ARRENDAMENT LOCAL NEGOCI: ATENCIÓ.

El proper 1 de Gener de 2015 es compliran 20 anys des de l'entrada en vigor de la vigent Llei d'Arrendaments Urbans el que suposarà la finalització de molts contractes d'arrendament que varen ser signats abans del 9 de Maig de 1985 sota el règim de la pròrroga forçosa.

Les diferents disposicions transitòries de la vigent Llei d'Arrendaments Urbans estableixen els diferents supòsits en el que els referits contractes d'arrendament quedaran extingits.

Aquesta data afectarà sobretot als **contractes d'arrendament de local de negoci** doncs en molts casos suposarà la seva extinció . Caldrà diferenciar en primer lloc si el contracte va a nom de Persona Jurídica o Física.

Si es tracta d'un contracte d'arrendament a nom de **persona jurídica** que desenvolupa una activitat comercial, el contracte quedarà extingit l'1 de Gener de 2015.

Tot i així, en el supòsit que s'hagués traspasat el contracte d'arrendament en els 10 anys anteriors a l'1 de Gener de 1995, el termini de duració del mateix s'allargaria 5 anys més, fins l'1 de Gener de 2020.

Si l'arrendatari és una **persona física**, la llei estableix que el contracte quedarà extingit per la seva **jubilació o defunció**, -a no ser que el seu cònjuge segueixi amb la mateixa activitat, que allargaria el termini fins la jubilació d'aquest- Així, la data de 1 de Gener de 2015 **no** comportaria l'extinció si es donen els condicionants.

Creiem que això podria tenir matisos i interpretacions atenent al fet que *"la jubilació"* no necessàriament haurà de comportar l'extinció del contracte. I això perquè *"la jubilació"* no va unida a la idea de finalització de l'activitat ja que una persona jubilada pot ser titular d'un negoci.

Per contra, si qui succeeix l'arrendatari o cònjuge és un **fill**, el contracte sí que finalitzarà l'1 de Gener de 2015

Especial atenció mereixen també els contractes que, tot i ser posteriors al 9 de Maig de 1985, es van pactar per temps indefinit i es van sotmetre de forma expressa al règim de pròrroga forçosa ja que tindran en molts casos els privilegis de la LAU del 64. No obstant, cal revisar el contracte doncs és de vital importància que aquesta submissió a pròrroga forçosa estigui **pactada de forma expressa**. I així ho ha establert sentència del Tribunal Suprem de 20 de Març de 2013:

*"el alcance que debe darse a la expresión "tiempo indefinido" consignada en contratos de arrendamiento celebrados bajo la vigencia del RDL 2/85, no es equivalente al acogimiento del régimen de prórroga forzosa del artículo 57 LAU 1964, por no ser términos equivalentes y por exigirse para su acogimiento, una deducción inequívoca del articulado del contrato."*

Per tot, cal veure cada cas concret i intentar planificar durant els propers mesos les actuacions a portar a terme ja que de ben segur serà un tema que portarà cua.

Com sempre quedem a la vostra disposició per qualsevol cosa!