



Circular relativa a la extinción del Régimen de Renta Antigua para determinados contratos de Arrendamiento de Locales de Negocio y asimilados.

C/ Castillo 34 , 4º. 38002. Santa Cruz de Tenerife
tel. 922 288 527 fax 922 888 333 www.assap.es info@assap.es

Análisis sobre la Extinción del Régimen de Renta Antigua en determinados contratos de arrendamiento.

Introducción

El próximo 1 de enero de 2.015 dejará de estar en vigor el régimen normativo aplicable a los arrendamientos de local de negocio y asimilados, introducido a través de las Disposiciones Transitorias Tercera y Cuarta de la Ley 29/1994 de 24 de noviembre de Arrendamientos Urbanos existente hasta esa fecha.

Esto supondrá la desaparición de los denominados “arrendamientos de renta antigua” con las consecuencias que de ello se puedan derivar para los empresarios y entidades a las que se les venía aplicando dicho régimen normativo.

Así las cosas, y con el ánimo de mantener siempre informados a nuestros clientes, y conseguir la respuesta más adecuada y actualizada a sus problemas, desde *assap* hemos considerado necesario analizar la presente normativa y exponer las consecuencias y repercusiones derivadas del cese en la aplicación del Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos urbanos de 1964 centrándonos, exclusivamente, en los aspectos más relevantes de la misma, sin perjuicio de que, en caso de que así lo estimasen oportuno, podamos profundizar en algún apartado que les pueda ser de especial trascendencia.

1. Contratos de arrendamiento afectados por el cambio normativo.

Contratos de arrendamiento afectados

❖ Contratos de arrendamiento de local de negocio.

- Los contratos de arrendamiento de local de negocio celebrados con anterioridad al 9 de mayo de 1.985 y que subsistían el día 1 de enero de 1.995, cuyo arrendatario sea persona jurídica, y que se encuentren aún en vigor conforme al contenido de la DT3^a y la DT4^a de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos:

- ✓ Los arrendamientos de locales en los que se desarrollen actividades comerciales, es decir, actividades comprendidas en la División 6 de la tarifa del Impuesto sobre Actividades Económicas.

Exceptuándose los locales cuya superficie sea superior a 2.500 metros cuadrados, en cuyo caso, la extinción ya se habría producido pues el legislador estableció un lapso de 5 años.

- ✓ Los arrendamientos de locales cuyo importe de la renta sea de cuantía inferior a 85.000 de las antiguas pesetas (510,86€) en los que se desarrollen actividades distintas de aquéllas a las que se refiere el punto anterior pero que les sean aplicables las cuotas según las tarifas del Impuesto sobre Actividades Económicas.
- Los contratos de arrendamiento de local de negocio para oficina de farmacia celebrados antes del 9 de mayo de 1.985 y que subsistieran el 31 de diciembre de 1.999.

Contratos de arrendamiento afectados

❖ Contratos de arrendamiento asimilados.

- Los contratos asimilados a los de arrendamiento de local de negocio, celebrados con anterioridad al 9 de mayo de 1.985, cuyo arrendatario sea persona jurídica, y que se encuentren aún en vigor conforme al contenido de la DT3ª y la DT4ª de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos:
 - ✓ Contratos de arrendamiento de local en los que se desarrollen actividades económicas distintas de aquellas a las que se refiere la División 6º de la Tarifa del Impuesto sobre Actividades Económicas y por ende, a las que correspondan cuotas según las tarifas del Impuesto sobre Actividades económicas les corresponda una cuota superior a 190.000 pesetas (1.141,92€).
 - ✓ Contratos de arrendamiento sobre fincas urbanas en las que se desarrollen actividades profesionales.

❖ Extinción.

El plazo de extinción de l régimen de renta antigua fijado por el legislador es de **VEINTE (20) años**, para aquellos contratos que sigan en vigor conforme al contenido de la DT3ª y la DT4ª de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

Contratos de arrendamiento afectados

❖ **Cómputo de plazos.**

I. Los citados plazos se contarán a partir de la entrada en vigor de la Ley de arrendamientos urbanos

Regla general:

Entrada en Vigor de la Ley	Plazo de extinción	Extinción régimen Renta Antigua
1 de Enero de 1.995	20 años	1 de Enero de 2.015

II. Cuando en los 10 años anteriores a dicha entrada en vigor se hubiera producido el traspaso del local de negocio, los plazos de extinción de los contratos se incrementarán en cinco años, tomando como fecha del traspaso, la de la escritura (artículo 32 del Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1.964).

Entrada en Vigor de la Ley	Traspaso del local de negocio	Plazo de extinción	Extinción régimen de Renta Antigua
1 de Enero de 1.995	Entre el 1 de enero de 1.985 y el 1 de enero de 1.995	25 años	1 de Enero de 2.020

Análisis sobre la Extinción de la Renta Antigua en determinados contratos de arrendamiento.

Contratos de arrendamiento afectados

Derechos y obligaciones de las partes.

- ❖ Extinguido el contrato de arrendamiento conforme a lo antedicho, se generarán los siguientes derechos y obligaciones:

- ARRENDATARIO

- Tendrá **derecho preferente para continuar en el local arrendado** si el arrendador pretendiese celebrar un nuevo contrato con distinto arrendatario antes de haber transcurrido un año a contar desde la extinción legal del arrendamiento.

Se deberá ejercitar en el plazo de 30 días naturales a contar desde el siguiente al de la notificación, procediendo dentro del mismo a la firma del contrato.

- **Derecho a una indemnización** igual a dieciocho mensualidades de la renta vigente al tiempo de la extinción del arrendamiento cuando antes del transcurso de un año desde la extinción del mismo, cualquier persona comience a ejercer en el local la misma actividad o una actividad afín a la que aquél ejercita.
- Los derechos descritos **son incompatibles entre sí**, por lo que el arrendatario podrá optar entre uno y otro.

Análisis sobre la Extinción de la Renta Antigua en determinados contratos de arrendamiento.

Contratos de arrendamiento afectados

- Tiene derecho a que el arrendador le notifique fehacientemente su propósito de celebrar un nuevo contrato de arrendamiento, así como los siguientes extremos del mismo:
 - ✓ La renta ofrecida.
 - ✓ Las condiciones esenciales del contrato.
 - ✓ Nombre, domicilio y circunstancias del nuevo arrendatario.
- Si el arrendador no cumpliera con este deber, bien por falta de notificación, bien por la omisión de cualesquiera de estos aspectos:
 - ✓ Tendrá derecho a subrogarse por ministerio de la ley, en el nuevo contrato de arrendamiento en el plazo de SESENTA (60) días naturales, desde que el arrendador le remitiese fehacientemente copia legalizada del nuevo contrato celebrado.
 - ✓ Tendrá derecho a ejercitar la acción de desahucio a través del procedimiento de la acción de retracto.

Análisis sobre la Extinción de la Renta Antigua en determinados contratos de arrendamiento.

Contratos de arrendamiento afectados

- ARRENDADOR
 - Tiene derecho a no continuar con el arrendamiento.
 - Tiene derecho a renegociar el contrato de arrendamiento con el actual arrendatario.
 - Tiene derecho a formalizar un nuevo contrato de alquiler con otro arrendatario. En este caso, tendrá las siguientes obligaciones:
 - Como hemos apuntado, en este caso, deberá notificar fehacientemente al arrendatario su propósito de celebrar un nuevo contrato de arrendamiento en los términos y con las consecuencias antedichas.
 - El arrendador estará obligado a remitir al arrendatario cuyo contrato se hubiera extinguido, copia del nuevo contrato celebrado dentro del año siguiente a la extinción, en el plazo de QUINCE (15) días desde su celebración.

La existencia de esta obligación por el lapso de UN (1) año ha sido establecida en consonancia con el ejercicio de los derechos que ostenta el arrendatario a tales efectos y que han sido previamente expuestos, esto es, derecho suscripción preferente, derecho de indemnización, derecho a subrogarse por ministerio de la ley y derecho a ejercicio de acción de desahucio.

- Tendrá derecho a formalizar el nuevo contrato con el nuevo arrendatario, si hubieran transcurrido los TREINTA (30) días sin que el arrendatario hubiera procedido a firmar el contrato. Tal formalización deberá llevarse a cabo en el plazo de CIENTO VEINTE (120) días naturales a contar desde la notificación al arrendatario cuyo contrato se extinguirá.

Análisis sobre la Extinción de la Renta Antigua en determinados contratos de arrendamiento.

assap



Datos de contacto

Más allá de nuestra experiencia, conocimiento y dedicación, *assap* es una firma que se puede adaptar a sus necesidades y a las de su organización, aportándole una solución a medida.

Asimismo, colaboramos ampliamente con otras firmas y profesionales de solvencia en Canarias, lo que nos permite dar soluciones integrales e innovadoras.

Por todo ello, estaríamos encantados de poder ofertar nuestros servicios profesionales de consultoría, servicios fiscales y legales y de auditoría, aportando nuestro conocimiento y experiencia.

Esperamos que todas estas consideraciones hayan sido de su interés, y quedamos a su disposición, en caso de necesitar mayor información, en

Dirección: C/ Castillo, 34, 4º, 38003 – Santa Cruz de Tenerife

Teléfono: 922 288 527

Fax: 922 888 333

E-mail: info@assap.es



C/ Castillo 34, 4º. 38003. Santa Cruz de Tenerife
tel. 922 288 527 fax 922 888 333 www.assap.es info@assap.es