

El día 1 de Enero de 2015 se van a cumplir 20 años de la entrada en vigor de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos, y esta fecha va a suponer la finalización de muchos contratos de arrendamiento.

Nos estamos refiriendo a todos aquellos **contratos que fueron otorgados antes del 9 de Mayo de 1985**, bajo el régimen legal de prórroga forzosa. Los que lo fueron con posterioridad a dicha fecha, y en virtud del entonces llamado "Decreto Boyer", ya no tenían la imposición legal de la prórroga forzosa, siendo las partes las que, libremente, decidieron pactar cuál debía ser la fecha de finalización del contrato.

Las Disposiciones Transitorias de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos establecen diversos supuestos por los que el próximo 1 de Enero de 2015 quedarán extinguidos los antiguos contratos de arrendamiento que estaban sometidos a prórroga forzosa.

No afecta esta fecha a los contratos de arrendamiento de vivienda, pues la duración de los mismos va vinculada a la vida del arrendatario, o, en su caso, de la persona que se hubiera subrogado en el arriendo, existiendo diversos **requisitos que limitan la posibilidad de tal subrogación**.

Por lo que respecta a los contratos de arrendamiento de locales de negocio, la fecha del 1 de Enero de 2015 sí que supone la finalización de los mismos en muchos casos.

Si el arrendatario era una **persona física** cuando entró en vigor la Ley, el 1 de Enero de 1995, **el contrato se extinguirá cuando 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.

Cuando quien sucede al arrendatario, o a su cónyuge, es un **descendiente**, entonces el contrato finaliza el 1 de Enero de 2015.

Cabe indicar que, para que pueda producirse una subrogación, se han de dar todos los requisitos, entre ellos que no haya habido ya dos subrogaciones con anterioridad.

Mención aparte merece el **traspaso del arrendamiento a un tercero**. Si éste se hubiere realizado en los diez años anteriores al 1 de Enero de 1995, la fecha de finalización del contrato se prolongaría hasta el 1 de Enero de 2020.

La gran duda, que empezará a resolver la jurisprudencia a partir del 1 de Enero de 2015, es qué va a suceder si el traspaso se realizase ahora. La redacción de la ley sobre este tema se presta a confusión, pues el legislador garantiza dos duraciones mínimas alternativas, de diez años, o hasta el 1 de Enero de 2015, sin especificar cuál es la que prevalece de las dos.

No es un tema baladí, pues **la judicialización de la discusión comportaría, igualmente, un alargamiento de la vida del contrato más allá del 1 de Enero de 2015**.

Por lo que respecta a los **arrendatarios que son personas jurídicas**, habrá que distinguir si la actividad es comercial o no.

Si se trata de una **actividad comercial**, y el local no tiene más de 2.500 metros cuadrados, el contrato finalizará el 1 de Enero de 2015. Si es una **actividad no comercial**, y según el tipo de tarifa del IAE del año 1994, el contrato de arrendamiento, o ya ha finalizado, o finalizará el 1 de Enero de 2015.

Al igual que sucede para el caso de los arriendos a personas físicas, si la persona jurídica hubiese traspasado el contrato de arrendamiento en los diez años anteriores al 1 de Enero de 1995, el plazo de duración del mismo se alarga cinco años, con lo que podría extenderse hasta el 1 de Enero de 2020.

Nada dice la Ley sobre la posibilidad de realizar un traspaso ahora, y sus efectos, por la persona jurídica arrendataria, lo cual se presta a la confusión y a la aplicación analógica de lo previsto para los arrendatarios personas físicas, lo cual, como hemos expuesto, tampoco es claro.

Así pues, **hay diversos contratos que finalizan el próximo 1 de Enero de 2015, si bien, examinando caso por caso, puede conseguirse un alargamiento de los mismos.**

Pero, con independencia de cuál ha de ser la fecha de finalización del contrato, y una vez la misma se ha producido, siguen habiendo derechos expectantes, para el caso de que el propietario decida arrendar el local a un tercero, lo cual dará pie, en su caso, a un derecho de retorno al local o a indemnizaciones.

Será pues una consecuencia obligada, si se quiere evitar una judicialización de los temas, que propietario y arrendatario negocien en cada caso la mejor solución.

Por lo tanto, todo ello debe ser tenido en cuenta, tanto por los unos como por los otros, debiendo empezar a planificar un futuro que cada vez está más cercano.