

LOS ARRENDAMIENTOS DE LOCAL DE NEGOCIO

Copyright © tuabogado

Última modificación:

SUBROGACIÓN LOCAL --- CESIÓN CONTRATO LOCAL --- TRASPASO LOCAL

La renta	La fianza en el arrendamiento	La cesión y el subarriendo
Obras en el local	La venta del local	Resolución contrato
Reclamación Judicial	El arrendamiento por extranjeros	Traspaso de local

Los arrendamientos de Local de negocio, se regulan por la Ley 29/1994, son aquellos contratos de arriendo que recaigan sobre aquellas otras edificaciones habitables cuyo destino primordial no sea la vivienda, sino el de ejercerse en ellas, con establecimiento abierto, una actividad de industrial, comercio o de enseñanza con fin lucrativo.

Quedan excluidos y se regirán por lo pactado y por lo establecido con carácter necesario en el Código Civil o en la legislación foral, en su caso, y en las leyes procesales comunes, los arrendamientos de locales de negocio para la temporada de verano, o cualquier otra, aunque los plazos concertados para el arrendamiento fueran distintos, así como los arrendamientos de locales para casinos o círculos dedicados al esparcimiento o recreo de sus componentes o asociados.



Los locales ocupados por la Iglesia Católica, Provincia, Municipio, Entidades benéficas, Asociaciones piadosas, Sociedades o Entidades deportivas comprendidas en el art. 32 de la Ley de Educación Física, Corporaciones de

Derecho público y, en general, cualquier otra que no persiga lucro, se regirán por las normas del contrato de inquilinato.

El contrato de arrendamiento de Local de negocio no perderá su carácter por la circunstancia de que el arrendatario, su familia o personas que trabajen a su servicio tengan en él su vivienda.

El adquirente de la finca arrendada quedará subrogado en los derechos y obligaciones del arrendador, salvo que lo sea de buena fe, a título oneroso, adquiera de un titular inscrito en el Registro de la Propiedad sin advertencia sobre el arrendamiento y que inscriba su derecho.

Cesión del contrato y subarriendo de local de negocio

- Si en la finca arrendada se ejerce actividad empresarial o profesional, el arrendatario podrá subarrendar la finca sin el consentimiento del arrendador, pero deberá notificarse de forma fehaciente al arrendador en el plazo de un mes desde que se hubiera concertado.
- El arrendatario tiene derecho a una elevación del 10 por 100 de la renta en vigor en el caso de producirse un subarriendo parcial, y del 20 en el caso de cesión del contrato o subarriendo total de la finca arrendada.

Indemnización al arrendatario del local de negocio

El rechazo a renovar el arrendamiento de una finca en la que durante los últimos cinco años se haya venido ejerciendo una actividad comercial de venta al público, ofrecido por el arrendatario con cuatro meses de antelación a la expiración del plazo, por un mínimo de cinco años más y a precio de mercado (se considera esta renta la que acuerden las partes; o, en su defecto, la que determine el árbitro designado por las partes), le dará a éste un derecho a una indemnización a cargo del arrendador.

La renta en el contrato de arrendamiento

La **renta**, esto es, la cantidad que el inquilino abona al arrendador por el alquiler del local, se pacta **libremente** por las partes.

Salvo acuerdo en contra, el pago de la renta es **mensual** y debe realizarse por anticipado dentro de los 7 primeros días de cada mes. En ningún caso el arrendador podrá exigir el pago anticipado de más de 1 mensualidad de renta.

Por otra parte, el pago debe efectuarse en el **lugar** y por el **procedimiento** que acuerden ambas partes (por ejemplo, en metálico, por domiciliación bancaria, mediante ingreso en cuenta... etc.); si no se acuerda nada al respecto, deberá realizarse en efectivo y en el local.

Por su parte, el arrendador está obligado a entregar al arrendatario un **justificante** o recibo del pago, salvo que éste resulte debidamente acreditado por otros procedimientos (por ejemplo, con el resguardo del ingreso bancario).

Respecto a la **actualización** de la renta, la ley establece que, durante los 5 primeros años de duración del contrato, la renta se incrementará o disminuirá (lo que es bastante poco probable) de conformidad a la variación que en su caso experimente el Índice de Precios al Consumo (IPC); así, la renta se incrementará si sube el IPC o disminuirá si éste lo hace.

La actualización de la renta se realiza transcurrido el año de vigencia del contrato mediante una sencilla operación matemática que consiste en multiplicar el importe de la renta por el porcentaje de **IPC** publicado por el Instituto Nacional de Estadística correspondiente al mismo mes en el que se celebró el contrato, por ejemplo, si el contrato de arrendamiento se celebró en el mes de marzo del año 1.996, la renta se actualizará en el mes de marzo del año siguiente, 1.997, multiplicando su importe por el IPC correspondiente al mes de marzo de 1.996; en el año 1.998, la renta se actualizará multiplicando el importe de la renta actualizada vigente durante el año anterior por el IPC correspondiente al mes de marzo del año 1.997 y así sucesivamente.

Destacar que la renta actualizada será **exigible** a partir del mes siguiente a aquel en el que el propietario comunique al arrendatario el importe de la actualización.

La fianza en el contrato de alquiler de local de negocio

Salvo que las partes pacten lo contrario, a la firma del contrato, el arrendatario está obligado a entregar al propietario una fianza en metálico equivalente a **2 mensualidades** de la renta que se establezca.

La fianza es una **garantía** por los posibles daños y desperfectos que el inquilino cause en el local (y que no deriven de un uso habitual o corriente).

El importe de la fianza se debe **devolver** íntegramente al inquilino cuando finalice el contrato siempre y cuando entregue el local al propietario en perfecto estado. Si los desperfectos aludidos se producen, del importe entregado en concepto de fianza se descontarán los gastos de su reparación.

La fianza no puede destinarse al pago de mensualidades de renta.

Si la fianza no se devuelve cuando finalice el contrato, el inquilino podrá **reclamar** no sólo la devolución de su importe sino también el de los intereses que haya generado.

Por último, la fianza podrá ser **actualizada** como en el caso de la renta, una vez

transcurridos los 5 primeros años de duración del contrato.

Cesión del contrato y el subarriendo

Si en la finca arrendada se ejerce una actividad empresarial o profesional, el arrendatario puede **subarrendar** la finca o **ceder** el contrato de arrendamiento sin necesidad de que el propietario preste su consentimiento.

Sin embargo, el inquilino deberá **comunicar** al propietario que ha realizado la cesión o el subarriendo, en el plazo de un mes desde que se produzca y es conveniente que lo haga por cualquier medio que le permita acreditar que lo ha remitido y su recepción, por ejemplo, por burofax, por carta notarial... etc.

La **cesión** del contrato es la transmisión que realiza el arrendatario de los derechos y deberes que comporta su contrato de arrendamiento a una tercera persona, mientras que el **subarriendo** es el 'arrendamiento' que realiza el inquilino de todo o parte del local que él utiliza.

En estos casos, el arrendador tiene derecho a **incrementar** la renta un 10 % si el subarriendo es parcial (de una parte del local) o un 20 % si se produce la cesión o el subarriendo es total (de la integridad del local).

Si se produce la **fusión, transformación** o **escisión** de la sociedad que figura como titular del contrato de arrendamiento, el propietario del local también tiene derecho a incrementar la renta en un 20 %.

Obras en el local

Una fuente constante de problemas en los contratos de arrendamiento suele plantearse con relación a las **obras**: cuáles puede o no puede hacer el inquilino, quién debe abonarlas, qué obras debe realizar el propietario de forma obligatoria, si tiene derecho o no a incrementar la renta... etc.

Para solventar todas estas cuestiones debe distinguirse, en primer lugar, entre dos tipos de obras: las necesarias o de **conservación** y las **mejoras**.

Las obras de conservación

El propietario está obligado a realizar todas aquellas reparaciones que sean **necesarias** para **conservar** el local y pueda ser utilizado normalmente por el inquilino, salvo que el deterioro lo haya causado éste o el local haya quedado destruido por causas de las que no es responsable el propietario (incendio, inundación, terremoto...) El arrendador no tendrá derecho a elevar la renta en estos supuestos.

Por su parte, el inquilino deberá abonar las **pequeñas reparaciones** que exija el desgaste derivado del uso ordinario del local.

Si la realización de las obras de conservación del inmueble no puede retrasarse hasta que concluya el contrato de arrendamiento, el arrendatario tendrá que tolerarlas; si se prolongan durante más de 20 días, el inquilino tendrá derecho a que la **renta** se **disminuya** proporcionalmente a la parte del local que no puede utilizar a causa de las mismas.

Cuando las obras deban realizarse de forma **urgente** para evitar daños graves e inmediatos, podrá efectuarlas el inquilino (siempre que se lo comunique al propietario) y tendrá derecho a que éste le restituya su importe.

Por último, si las obras de conservación han sido ordenadas por la autoridad competente y su realización no permite utilizar el local, el arrendatario podrá optar por **suspender** o **extinguir** el contrato sin derecho a percibir ningún tipo de indemnización.

La suspensión del contrato implica que tanto el plazo de duración del contrato como la obligación de pagar la renta, se detienen hasta el fin de las obras.

Las obras de mejora

Las obras de **mejora** son aquellas que afectan a la higiene, salubridad y comodidad de local y de los que lo utilizan.

Si la realización de las obras de mejora no puede retrasarse hasta que concluya el contrato de arrendamiento, el arrendatario tiene que tolerarlas como en el caso de las obras de conservación; si se prolongan durante más de 20 días, el inquilino también tiene derecho a que la **renta se disminuya** proporcionalmente a la parte del local que no pueda utilizar a causa de las mismas.

En estos casos, el propietario debe **notificar** al inquilino con al menos 3 meses de antelación, el objeto de las obras, su comienzo, duración y coste previsible.

Una vez recibida esta comunicación, el arrendatario podrá **desistir** del contrato en el plazo de 1 mes, salvo que estas obras apenas afecten al local. Si el arrendatario opta por desistir del contrato, éste finalizará en el plazo de 2 meses sin que en este tiempo puedan iniciarse las obras.

Si el inquilino decide soportar las obras tendrá derecho a una **reducción** de la **renta** en proporción a la parte del local que no pueda utilizar, así como a una **indemnización** por los gastos que las obras le obliguen a realizar.

Por su parte, el arrendatario no puede realizar sin el **consentimiento** del arrendador (expresado por escrito), obras que modifiquen la configuración del local o provoquen una disminución de su estabilidad o seguridad. En ambos casos el propietario podrá exigir que el arrendatario **reponga** el local a su estado original.

La realización de obras de mejora por el propietario, una vez transcurridos 5 años de vigencia del contrato, darán derecho al mismo a **incrementar la renta**, salvo que las partes hayan pactado lo contrario. El incremento no podrá exceder del 20 % de la renta vigente.

La venta del local arrendado: los derechos del arrendatario

Si el propietario de un local alquilado desea venderlo, está obligado legalmente a ofrecérselo en **venta** al arrendatario en primer lugar, indicándole el precio y el resto de las condiciones.

El inquilino, por su parte, dispondrá sobre el mismo de un derecho de adquisición preferente o de **tanteo** y contará con un plazo de 30 días para optar por la compra.

Si el propietario no hace el ofrecimiento del local al arrendatario, lo vende por un precio inferior al comunicado, o incumple cualquiera de los requisitos, el inquilino podrá **impugnar** la **venta** y adquirir el local en las mismas condiciones en las que el propietario lo transmitió a un tercero; a este derecho se le denomina derecho de **retracto** y el inquilino podrá ejercerlo en un plazo de 30 días desde que se le notifique la venta del local.

El inquilino no dispondrá de los derechos de **tanteo** y **retracto** cuando el local arrendado se venda de forma conjunta con los restantes locales o viviendas propiedad del arrendador que formen parte de un mismo inmueble, ni tampoco cuando los distintos propietarios de un inmueble vendan a un mismo comprador la totalidad de los pisos y locales que componen el mismo.

Por su parte, la persona que compra un local que se encuentra arrendado, adquiere igualmente los mismos **derechos** y **obligaciones** que tenía el arrendador, por lo que está obligada a respetar las condiciones del contrato de arrendamiento hasta que éste se extinga.

Es muy frecuente en la práctica, la inclusión de una cláusula en el contrato en virtud de la cual el arrendatario renuncia **expresamente** a estos derechos. Esta cláusula será válida si el contrato de arrendamiento se ha pactado por una duración superior a los 5 años.

Resolución del contrato de arrendamiento: ¿Cuándo puede resolverse el contrato? La extinción del contrato de arrendamiento

La primera de las causas de extinción del contrato de arrendamiento es el transcurso del periodo de **tiempo**; en segundo lugar, tanto el propietario como el inquilino podrán solicitar la resolución del contrato de arrendamiento en aquellos casos en los que no cumplan sus respectivas **obligaciones**. Así:

El **propietario** podrá resolver el contrato si el inquilino:

- No paga la renta o la fianza.
- Subarrenda o cede a un tercero el local y no lo comunica al propietario.
- Causa daños en el local intencionadamente o realiza obras sin consentimiento del propietario.
- Realiza en el local actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.

Por su parte, el **inquilino** podrá resolver el contrato si el propietario:

- No realiza las reparaciones necesarias para conservar el local en las condiciones necesarias para que pueda ser utilizado.
- Le perturba en la utilización del local.

En último lugar, el contrato de arrendamiento también podrá **extinguirse** en los casos en los que se pierda la finca por alguna causa de la que no sea responsable el arrendador y por la declaración de ruina realizada por la administración competente.

La indemnización por la extinción del contrato

Si el contrato de arrendamiento se extingue por el transcurso del plazo de su

duración, y ésta ha superado los **5 años**, el arrendatario tiene derecho a percibir del arrendador una **indemnización** (siempre que éste haya manifestado con 4 meses de antelación que no va a renovar el contrato por otros 5 años más)

Generalmente esta indemnización se pacta pero si no hay acuerdo entre las partes, la ley prevé el nombramiento de un árbitro para su determinación.

Si el arrendatario, dentro de los 6 meses siguientes a la extinción del contrato, inicia la misma actividad comercial en otro local, la indemnización aludida consistirá en los **gastos** del traslado y los **perjuicios** derivados de la pérdida de clientela.

Si el arrendatario inicia una actividad diferente en otro local o no inicia ninguna actividad, y el arrendador o un tercero inician en el local la misma actividad que antes había desarrollado el inquilino o una similar, la **indemnización** consistirá en 1 mes de renta por cada año que haya durado el contrato con un máximo de 18 mensualidades.

En la práctica, en las cláusulas del contrato de arrendamiento suele incluirse la **renuncia** expresa del arrendatario a la percepción de esta indemnización.

La subrogación en el contrato de arrendamiento

La subrogación es la **sustitución** de una persona por otra dentro del contrato de arrendamiento de modo que el que se subroga adquiere todos los derechos y deberes que poseía su anterior titular.

Las subrogaciones pueden darse tanto en la persona del **propietario** o arrendador como en la del **inquilino** e implica un cambio en la titularidad del contrato de arrendamiento a diferencia de lo que ocurre en los casos de cesión o subarriendo:

- En la persona del **propietario**: Se produce en aquellos casos en los que, por ejemplo, el arrendador vende a una tercera persona el local arrendado. En estos supuestos, el comprador está obligado a respetar íntegramente las condiciones del contrato de arrendamiento que permanecerá en vigor hasta que se agote su periodo de duración.
- En la persona del **inquilino**: La situación más destacada es su fallecimiento señalando al respecto que no implica la extinción del contrato de arrendamiento.

Así el heredero o legatario que continúe en el ejercicio de la actividad comercial puede subrogarse en los derechos y obligaciones del arrendatario fallecido hasta la **extinción** del contrato. Esta situación no da derecho al arrendador a incrementar la renta.

La subrogación debe comunicarse por escrito al propietario en el plazo de 2 meses desde el fallecimiento del arrendatario.

Las reclamaciones judiciales

En principio, todos los litigios judiciales que puedan plantearse respecto a cuestiones relacionadas con el contrato de alquiler (su duración, el incremento de la renta o de las cantidades asimiladas... etc.) se tramitan en el procedimiento civil ordinario, a excepción de aquellos que se detallan a continuación y que se tramitarán por el juicio verbal:

- En los que se solicite el desahucio (la expulsión del inquilino del inmueble propiedad del arrendatario) por falta de pago de las rentas.
- En los que solicite la extinción del contrato por el cumplimiento de su plazo de duración.
- Las reclamaciones por la falta de pago de la renta independientemente de la cantidad que se reclame.

Excepcionalmente, el arrendador podrá ejercer **conjuntamente** en el mismo juicio verbal la acción de desahucio y la de reclamación de rentas siempre que el importe de estas cantidades no supere los 30.050,61 € (500.000 Ptas.) En caso contrario, el procedimiento judicial aplicable será el ordinario.

Debe tenerse en cuenta que los juicios de desahucio por falta de pago de las rentas o cantidades asimiladas se **archivarán** si antes de la vista, el inquilino paga al propietario o consigna notarialmente o en el juzgado o tribunal, el importe de las cantidades que se reclaman en la demanda y las que adeude hasta ese momento. Con este pago se detiene o **enerva** la acción de desahucio.

Sin embargo, el inquilino no tendrá la oportunidad de enervar la acción de desahucio si ya hubiese hecho uso de esta posibilidad anteriormente o si el propietario le hubiese solicitado el pago de la renta por escrito fehaciente (esto es, quedando constancia de la fecha de recepción y del contenido del mismo, por ejemplo mediante requerimiento notarial, por burofax... etc.) con al menos **4 meses** de antelación a la fecha de la presentación de la demanda.

(Fuente: iabogado.com)

ARRENDAMIENTO POR EXTRANJEROS: Los beneficios que la Ley de Arrendamientos concede serán aplicables a los inquilinos, arrendatarios y subarrendatarios extranjeros, siempre que éstos prueben la existencia del principio de reciprocidad en los países respectivos a favor de los inquilinos, arrendatarios y subarrendatarios españoles.



Traspaso de un negocio

Consulta

Un empresario que desarrolla su actividad en un local arrendado, decide traspasar el negocio a otro empresario, cobrando una cantidad en concepto de traspaso. En el contrato de alquiler, que se renueva anualmente, no se contempla cantidad alguna a pagar al arrendador por el concepto de traspaso. El arrendador le exige el pago de un 20% del importe del traspaso.

¿Existe obligación de pagar al arrendador algún porcentaje de traspaso?

En el caso de existir esta obligación:

¿Cómo se documenta? ¿El arrendador ha de emitir factura? ¿Se ha de repercutir IVA?

Respuesta

Se analizan las dos cuestiones:

1. Derecho privado

Con la actual normativa de arrendamientos urbanos (Ley 29/1994), si el contrato de arrendamiento de local de negocios no dispone de forma expresa lo contrario, el inquilino puede traspasar el contrato de arrendamiento sin necesidad de contar con el consentimiento del arrendador, y consecuentemente sin derecho a participar en el precio del traspaso. En cambio sí que tiene derecho a subir la renta del contrato.

Concretamente, el artículo 32 de la Ley 29/1994 dispone lo siguiente:

“Artículo 32. Cesión del contrato y subarriendo

1. Cuando en la finca arrendada se ejerza una actividad empresarial o profesional, el arrendatario podrá subarrendar la finca o ceder el contrato de arrendamiento sin necesidad de contar con el consentimiento del arrendador.

2. El arrendador tiene derecho a una elevación de renta del diez por ciento de la renta en vigor en el caso de producirse un subarriendo parcial, y del veinte en el caso de producirse la cesión del contrato o el subarriendo total de la finca arrendada.

3. No se reputará cesión el cambio producido en la persona del arrendatario por consecuencia de la fusión, transformación o escisión de la sociedad arrendataria, pero el arrendador tendrá derecho a la elevación de la renta prevista en el apartado anterior.

4. Tanto la cesión como el subarriendo deberán notificarse de forma fehaciente al arrendador en el plazo de un mes desde que aquéllos se hubieran concertado”.

2. Fiscalidad

En los traspasos debe distinguirse, según se desprende de la doctrina administrativa, el derecho del propietario a ceder el uso del local a un tercero y el derecho del arrendatario a ceder el fondo de comercio. El propietario presta un servicio al arrendatario, al consentirle que traslade el uso del local al tercero, y el arrendatario presta un servicio al tercero al cederle su fondo de comercio. Son sujetos pasivos el propietario y el arrendatario, quienes deben efectuar la liquidación y el pago del Impuesto.

Hay que tener en cuenta que la doctrina que se expone a continuación responde a un periodo en que se encontraba vigente la Ley de arrendamientos urbanos de 1964. Dicha Ley regulaba de forma expresa la figura del «traspaso de local de negocio», correspondiéndose la referida doctrina con la regulación contenida en dicha normativa. Por el contrario, la vigente Ley de Arrendamientos urbanos (Ley 29/1994) no se refiere de forma expresa al traspaso de locales de negocio, regulando simplemente en su

artículo 32, la cesión del contrato y subarriendo. No obstante, el artículo 11.dos.7º de la LIVA (Ley 37/1992), sigue refiriéndose al traspaso de locales de negocio, por lo que se considera conveniente reflejar la doctrina administrativa sobre esta cuestión:

- DGT CV V20492-86 (14/7/1986): Están sujetos al Impuesto los servicios prestados tanto por el arrendador como por el arrendatario con ocasión de los traspasos de locales de negocio actuando en el ejercicio de su actividad empresarial o, en su caso, profesional.
- DGT 0620-86 (16/12/1986): En los traspasos de locales de negocio arrendados el propietario de los mismos presta simultáneamente con el arrendatario los servicios en que consista el referido traspaso y, en consecuencia, están sujetos al IVA tales servicios prestados por los arrendadores a los arrendatarios y los prestados por estos a terceros con ocasión de dichos traspasos.

También se puede destacar la siguiente jurisprudencia:

- TEAC 17/4/1998: La enajenación del derecho de uso de un establecimiento mercantil o traspaso del mismo está sujeta a IVA, en todo caso. No obsta a ello que se trate de una actividad ocasional.
- TEAC 29/1/1998: La renuncia al derecho de traspaso por parte del arrendatario de local de negocio está sometida a gravamen, ya que al estar sometido el traspaso, lo está su renuncia, que equivale a su traspaso al propietario del local o a un tercero.

Del conjunto de doctrina y jurisprudencia citada, se desprende siempre la misma conclusión, los importes que cobra el propietario en una operación de traspaso, constituyen prestaciones de servicios sujetas y no exentas de IVA. En consecuencia, deberá expedir factura y repercutir IVA.

Normativa aplicada

- Ley 37/1992 (LIVA): Artículo 11.dos.7.
- Ley 29/1994 (LAU): Artículo 32.
- Álava:
Decreto Foral Normativo 12/1993, de 19 de enero (IVA): Artículo 11.dos.7.
Ley 29/1994 (LAU): Artículo 32.
- Bizkaia:
Norma Foral 7/1994, de 9 de noviembre (IVA): Artículo 11.dos.7.
Ley 29/1994 (LAU): Artículo 32.
- Gipuzkoa:
Decreto Foral 102/1992, de 29 de diciembre (IVA): Artículo 11.dos.7.
Ley 29/1994 (LAU): Artículo 32.
- Navarra:
Ley Foral 19/1992, de 30 de diciembre (IVA): Artículo 11.2.7.
Ley 29/1994 (LAU): Artículo 32.

Es frecuente observar en cualquiera de nuestras ciudades locales vacíos o negocios funcionando en los que se anuncia '**Se Traspasa**', lo cierto es que en la actualidad, en la mayoría de los casos esta oferta no se corresponde con la realidad legal.

La vigente Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU 1994) no contempla el derecho de traspaso para los arrendamientos concertados a su amparo, al menos no en los términos que regulaba la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 (LAU 1964): "Cesión mediante precio de los locales sin existencias hecha por el arrendatario a un tercero".

La realidad es que en el momento presente y para los contratos celebrados al amparo de la LAU 1994 existe la posibilidad de ceder el contrato de arrendamiento o subarrendar el local sin contar con el consentimiento del arrendador, sin embargo existen diferencias entre esta cesión o subarriendo y el antiguo traspaso, siendo las más esenciales las siguientes:

1. En el traspaso hay que contar con el consentimiento, expreso o tácito del arrendador que además goza del derecho de tanteo y retracto, en la actualidad como queda dicho no es preciso ese consentimiento.
2. En el traspaso el arrendador tiene derecho a la percepción de una parte (10-20 ó 30%) del precio del traspaso, que debe constar con certeza, en la cesión o subarriendo no es preciso que conste el precio y el arrendador carece de derechos sobre el mismo.
3. En el traspaso el arrendador tiene derecho a aumentar la renta un 15% en el subarriendo parcial un 10% y en la cesión el 20%.

Para concluir basta subrayar que cabe el derecho de traspaso solamente en aquellos arrendamientos que de conformidad con las disposiciones transitorias de la LAU 1994 lo tiene reconocido, en cuyo supuesto es necesario cumplir escrupulosamente los requisitos formales de la LAU 1964.