

ARRENDAMIENTOS. Presupuestos del arrendamiento preferente. Los presupuestos del derecho de arrendamiento de la disposición transitoria 3.^a.11 LAU 1994 son dos:

- Como se decía, un contrato de arrendamiento de local de negocio concertado antes del 9 de mayo de 1985 extinguido, y
- Que no haya transcurrido un año desde tal hecho de la extinción.

Entonces, si el arrendador desea celebrar un nuevo contrato de arrendamiento, el anterior titular arrendaticio es preferente frente a cualquier otro, siempre que no haya renunciado eficazmente.

La extinción debe haberse producido, no por cualquier causa, sino "conforme a lo dispuesto en los apartados precedentes", aunque sucede que en los apartados anteriores se establecen diferentes supuestos y plazos de extinción. La ley hace una remisión global, sin señalar ninguna diferencia, por lo que cabría entender que la regla es aplicable a cualquier supuesto previsto en la transitoria. De suyo, todavía es más amplia la solución para el derecho indemnizatorio del apartado 10, en que ni siquiera hay constricción a lo previsto en la LAU 1994 (¿incluso se aplicaría a la resolución por incumplimiento del arrendatario?). Ahora bien, la razón de ser del apartado 10 es la existencia de una cuenta de clientes que puede provocar un enriquecimiento sin causa a favor de quien, sin haberla generado, explota la actividad, fondo de comercio objetivo que puede funcionar como cimiento de un deber indemnizatorio con independencia de la causa que haya motivado la extinción del contrato de arrendamiento anterior. En cambio, en el apartado 11 se está limitando la facultad de disposición del propietario que no ha querido continuar, a pesar de la extinción legal, con el mismo arrendatario.

La norma establece la incompatibilidad entre derecho de preferencia arrendaticia y a percibir indemnización por clientela. Con ello parece cubrirse cualquier posible alternativa para que se mantengan las expectativas del titular del derecho arrendaticio de local de negocio: si en el local se desarrolla la misma o similar actividad, el anterior arrendatario podrá optar entre permanecer en él (apartado 11) o ser indemnizado (apartado 10), mientras que si se desarrolla una diferente podrá recuperar el local, aunque sea a costa de cambiar su actividad anterior (apartado 11).

La virtualidad práctica, aun escasa, del derecho de preferencia, parece que debiera tomar en cuenta las extinciones a propósito de que se haya aceptado o no actualizar la renta del arrendamiento de local de negocio en régimen transitorio, puesto que los plazos de extinción son mucho más breves cuando arrendatario no acepta la actualización. Y resulta paradójico que si el contrato se extingue por causa imputable exclusivamente al anterior arrendatario, al negarse a la actualización, con lo que el propietario ha tenido que soportar sus pérdidas, de todas las maneras, quede facultado a que se le concierte el nuevo arrendamiento. Por otro lado, no se percibe cómo un arrendador puede desear dejar de cobrar unos meses de renta, mientras encuentra nuevo arrendatario, antes que pactar, a precio de mercado, un nuevo contrato con el anterior arrendatario.

Todo ello deja el supuesto en la incógnita real, aunque el texto legal, en definitiva, significa que una vez que se extinga el contrato de arrendamiento de local de negocio del régimen de la LAU 1964 por alguna de las causas de la disposición transitoria 3.^a LAU 1994, y a pesar de que el contrato quede extinguido, surge "ex lege" un derecho de arrendamiento preferente, en cuanto el arrendador pretenda celebrar un nuevo contrato de arrendamiento durante el año siguiente a la extinción.



Alfredogarcialopez
ABOGADOS



Alfredogarcialopez
ABOGADOS

3

Campoamor 9 2º 33001 OVIEDO
984 186 927
984 081 875f
www.alfredogarcialopez.es/com



Alfredogarcialopez
ABOGADOS



Alfredogarcialopez

ABOGADOS

4

Campoamor 9 2º 33001 OVIEDO
984 186 927
984 081 875f
www.alfredogarcialopez.es/com



Alfredogarcialopez
ABOGADOS



Alfredogarcialopez
ABOGADOS

5

Campoamor 9 2º 33001 OVIEDO
984 186 927
984 081 875f
www.alfredogarcialopez.es/com



Alfredogarcialopez
ABOGADOS



Alfredogarcialopez
ABOGADOS

6

Campoamor 9 2º 33001 OVIEDO
984 186 927
984 081 875f
www.alfredogarcialopez.es/com



Alfredogarcialopez
ABOGADOS



Alfredogarcialopez
ABOGADOS

7

Campoamor 9 2º 33001 OVIEDO
984 186 927
984 081 875f
www.alfredogarcialopez.es/com



Alfredogarcialopez
ABOGADOS



Alfredogarcialopez
ABOGADOS

8

Campoamor 9 2º 33001 OVIEDO
984 186 927
984 081 875f
www.alfredogarcialopez.es/com



Alfredogarcialopez
ABOGADOS



Alfredogarcialopez
ABOGADOS

9

Campoamor 9 2º 33001 OVIEDO
984 186 927
984 081 875f
www.alfredogarcialopez.es/com