

¿DEBO INDEMNIZAR AL INQUILINO DE MI LOCAL SI NO LE RENUEVO EL CONTRATO DE ALQUILER?



SALVADOR SALCEDO
ABOGADO

En el alquiler de un local comercial las partes pueden establecer libremente los términos del arriendo, aunque deberán someterse de forma imperativa a lo dispuesto en los títulos I y IV de la Ley 29/1994 de Arrendamientos Urbanos. En defecto de acuerdo el alquiler deberá regirse por lo previsto en el título III de la citada ley arrendaticia. Y, supletoriamente, por lo dispuesto en el Código Civil.

Los contratantes también podrán excluir la aplicación de algunos artículos de la ley arrendaticia, reflejando en el contrato de forma expresa la exclusión que se pretenda respecto a cada uno de los preceptos.

La duración del contrato quedará fijada por los firmantes de común acuerdo, pudiendo el arrendador, una vez expire el plazo, negarse a renovar el contrato de alquiler que suscribió en su día con el inquilino, con ánimo de firmar uno nuevo y en mejores condiciones con otro posible interesado. En tal caso es aconsejable que el arrendador sepa si tendrá o no que indemnizar al inquilino saliente.

Lo cierto es que el art. 34 de la Ley 29/1994 de Arrendamientos Urbanos establece una indemnización a favor del arrendatario en caso de que el arrendador decida no renovar el contrato de alquiler de local por haber expirado su plazo. Ahora bien, siempre y cuando se den ciertos requisitos y no se haya pactado

expresamente la exclusión de dicho precepto en el contrato de alquiler. Es decir, la renuncia expresa al cobro de dicha indemnización por el inquilino.

En todo caso, para que proceda dicha indemnización será necesario que el contrato de alquiler haya tenido una duración mínima de 5 años. Esto es, que la extinción del contrato de arrendamiento se produzca por haber vencido el plazo de duración establecido. Y, además, es imprescindible que el arrendatario haya ejercido en el inmueble alquilado una actividad comercial de venta al público, debiendo manifestar el inquilino al arrendador, al menos 4 meses antes de que expire el contrato, su voluntad de renovarlo. Debe ofrecer además al arrendador una renta de mercado y por un plazo mínimo de 5 años adicionales.

La normativa también prevé cómo habrá de fijarse el importe de la indemnización que deba abonarse al inquilino, en función de las decisiones que éste adopte para continuar su actividad comercial, tras su salida del local alquilado que venía ocupando. No obstante, si las partes no alcanzan un acuerdo sobre la cuantía de la indemnización, la ley dispone que el importe sea fijado por un árbitro que designen las partes.

El inquilino, de este modo, tendrá derecho a que se le indemnice por los gastos de traslado y perjuicios derivados de la pérdida de clientela si continúa ejerciendo la misma actividad en el mismo municipio y dentro de los 6 meses siguientes a la expiración del contrato. O podrá tener derecho a una indemnización de una mensualidad por año de duración del contrato de alquiler, con un máximo de 18 mensualidades, en caso de que el inquilino inicie en el mismo plazo una actividad diferente o decida no continuar y el arrendador o un tercero ejerzan en el local la misma actividad que el inquilino saliente.