

# info**LAU**

[ LLEI D'ARRENDAMENTS URBANS ]

---

MANUAL DE GESTIÓ DEL LLOGUER  
PER A LA CONTINUÏTAT  
DEL PETIT COMERÇ  
MÉS ENLLÀ DEL 2014 I EL 2019

 **Comerç  
Catalunya**

 **Generalitat  
de Catalunya**

**INFORMACIÓ**  
PER AL COMERCIANT AFECTAT



# MANUAL DE GESTIÓ DEL LLOGUER PER A LA CONTINUITAT DEL PETIT COMERÇ MÉS ENLLÀ DEL 2014 I EL 2019

**Manual** de gestió del lloguer per a la continuïtat del petit comerç més enllà del 2014 i el 2019 : informació per al comerciant afectat

- I. Catalunya. Direcció General de Comerç
- II. Títol: Avant-títol:  
InfoLAU, Llei d'arrendaments urbans
1. Arrendament comercial – Comerç al detall  
347.453(460)(094)

**Edita:** Generalitat de Catalunya  
Departament d'Innovació, Universitats i Empresa  
Direcció General de Comerç

**1a Edició:** desembre 2008

**Tiratge:** 5000 exemplars

**Disseny gràfic:** Creàtica

**Impressió:** Dilograf

**Dipòsit legal:** D.L.B-56.019-2008

# ÍNDEX

Introducció .....	pàg. / 04
Síntesi de la norma i pluralitat de situacions .....	pàg. / 06
Un exemple amb les situacions més corrents .....	pàg. / 14
Diversitat de situacions: diversitat de terminis .....	pàg. / 18
Per què cal renegociar el contracte de lloguer i fer-ho aviat?.....	pàg. / 20
Algunes eines útils per a renegociació .....	pàg. / 24
Conclusions.....	pàg. / 26
Annex: Text íntegre de la Disposició Transitòria Tercera.....	pàg. / 28

# 1. INTRODUCCIÓ

Amb la promulgació l'any 1994 de la Llei d'Arrendaments Urbans vigent, i la seva entrada en vigor l'1 de gener de 1995, es van liberalitzar plenament les condicions contractuals dels lloguers de locals de negoci. Des de llavors, les parts poden pactar lliurement les condicions que han de regir els seus contractes de lloguer, sense cap mena de durada mínima o d'altres beneficis que l'anterior legislació feia d'obligat compliment.

Ja abans de l'aprovació de la LAU vigent, el parlament espanyol aprova, l'any 1985, el conegut **Decret Boyer**, que estableix la llibertat de pacte pel que fa a la durada dels arrendaments de locals de negoci, fins aleshores subjectes a una sèrie de pròrrogues forçoses indefinides. La seva entrada en vigor, el **9 de maig de 1985**, serà una data que esdevindrà cabdal posteriorment per determinar la durada dels contractes antics o de renda antiga.

Com sigui que, a data 1 de gener de 1995, quan resulta d'obligada aplicació la vigent LAU, els contractes de lloguer de local de negoci són, en un grau molt important (per no dir en la seva immensa majoria), contractes antics que es regeixen per la LAU anterior de 1964 i, per tant, estan subjectes al sistema de pròrroga legal, la Llei contempla en una disposició transitòria una sèrie de terminis per tal que es vagin adaptant al règim de durada lliure.



D'aquesta manera, veu la llum dins la LAU, la Disposició Transitòria Tercera (DT3a), que estableix el règim normatiu aplicable per aquells contractes de lloguer de local de negoci de data anterior al 9 de maig de 1985. La normativa que recull aquesta Disposició Transitòria Tercera afectarà, principalment, a la durada d'aquests contractes, i introdueix una sèrie d'excepcions i terminis, que suposaran en la pràctica una veritable data de caducitat. Bàsicament, els terminis per a la extinció són de 5, 10, 15, 20 o 25 anys, depenent d'una multitud de supòsits concrets en cada cas i la seva combinació (data del contracte, traspassos, subrogacions–herència, actualització voluntària de rendes, etc.).

Basti, per ara, assenyalar que, tret d'algunes excepcions que alteren el còmput general, les dues dates principals que suposarien l'acabament dels contractes de lloguer de local de negoci anteriors a 1985, són el 31 de desembre de 2014 i el 31 de desembre de 2019, és a dir, que el gruix d'aquests contractes acabaran abans de l'any 2015 o, com a molt tard, l'any 2020. Cal fer esment que en aquest manual no es detallen de forma exhaustiva els supòsits de finalització de contracte que ja s'han produït.

El present manual pretén ser una breu guia informativa mitjançant la qual aquells que actualment tinguin un contracte de lloguer que es pugui veure afectat per la Disposició Transitòria Tercera esmentada, puguin examinar quin termini pot correspondre a la seva situació i, un cop avaluada degudament, puguin actuar en conseqüència; a tal efecte s'apunten un seguit d'eines i orientacions.



## 2. SÍNTESI DE LA NORMA I PLURALITAT DE

Sota el títol de **Contractes d'arrendament de local de negoci subscrits abans del 9 de maig de 1985**, la Disposició Transitòria Tercera de la LAU de 1994, desgrana el règim normatiu aplicable a aquests contractes, i estableix un seguit d'excepcions al règim general.

A l'annex d'aquest manual, s'inclou el text íntegre d'aquesta disposició, si bé, a tall de resum i pel que fa a la qüestió principal de la durada, se sintetitza en els punts que segueixen, tot distingint dos grans grups: el dels contractes que corresponen a comerciants persones físiques i el dels que corresponen a comerciants persones jurídiques.

**Qué veurem en aquest apartat?**

**2.1. Contractes d'arrendament de local de negoci els titulars dels quals són persones físiques**

---

**2.2. Contractes d'arrendament de local de negoci els titulars dels quals són persones jurídiques**

---

**Representació gràfica de diferents supòsits de contractes**

---

**SITUACIONS**

## 2.1. Contractes d'arrendament de local de negoci els titulars dels quals són persones físiques

Els arrendaments que en data 25 de novembre de 1995 estiguin en situació de pròrroga legal, s'extingiran d'acord amb l'apartat 3 de la DT3a.

### **A** Norma general:

Els contractes d'arrendament de local de negoci s'extingeixen per la jubilació o mort de l'arrendatari.

.....  
**nota 1 // Article 60, LAU 1964:**

1. Pel fet de la mort de l'arrendatari del local de negoci ocorreguda vigent el contracte, encara que sigui per pròrroga legal, l'hereu substituirà en tots els seus drets i obligacions l'arrendatari mort.
  2. A falta d'hereu o del seu desig de substituir l'arrendatari mort, el soci podrà continuar l'arrendament, fins i tot en el supòsit d'una societat civil. D'aquest últim benefici gaudiran de les entitats espanyoles que absorbeixin els negocis de societats estrangeres domiciliades a Espanya.
  3. El disposat en els dos nombres anteriors serà aplicable a dues transmissions, de manera que mort el primer substituït de l'arrendatari podrà tenir lloc la segona i última subrogació.
  4. Cada transmissió que s'efectui conforme a aquest article donarà dret a l'arrendador a augmentar la renda en els termes expressats a l'article 42.
- .....

### **B** Excepcions:

Es pot prolongar la durada del contracte més enllà de la jubilació o mort de l'arrendatari mitjançant la subrogació del cònjuge o dels descendents. En aquest sentit, cal entendre **subrogació** en el seu significat jurídic més ampli i comú:

la substitució d'un subjecte del contracte/ comerç per un de nou, que assumeix els drets, deures i responsabilitats en els mateixos termes que l'anterior. Es contemplen els següents casos:

#### **1. Subrogació directa del cònjuge.**

El contracte s'extingirà per la jubilació o mort del cònjuge subrogat que continuï la mateixa activitat que es desenvolupava en el local.

#### **2. Subrogació dels descendents:**

**2.1** Subrogació directa del descendent a l'arrendatari, si continua la mateixa activitat desenvolupada en el local: en cas que no hi hagi cònjuge o que aquest hagi renunciat a la subrogació.

**2.2** Subrogació del descendent al cònjuge prèviament subrogat si continua la mateixa activitat desenvolupada en el local.

**Una vegada entrada en vigor la llei, no és possible la subrogació si ja hi hagués hagut dues transmissions prèvies** d'acord amb allò que s'estableix a l'article 60 del text refós de la Llei d'Arrendaments Urbans.<sup>1</sup>



## **C Durada del contracte:**

### **1. Genèrica:**

- 1.1** Fins a la jubilació o mort de l'arrendatari.
- 1.2** Fins a la jubilació o mort del cònjuge subrogat directament a l'arrendatari, si continua la mateixa activitat desenvolupada en el local.
- 1.3** Vint anys com a màxim a comptar de l'entrada en vigor de la llei, és a dir, a 31 de desembre de 2014, en els següents supòsits:
  - 1.3.1** Subrogació del descendent directament a l'arrendatari, si continua la mateixa activitat desenvolupada en el local
  - 1.3.2** Subrogació del descendent al cònjuge prèviament subrogat, si continua la mateixa activitat desenvolupada en el local

### **2. Casos particulars:**

- 2.1** Supòsits d'ampliació de la durada genèrica de 20 anys (és a dir, més enllà del 31 de desembre de 2014, **i com a màxim fins al 31 de desembre de 2019**). En cas d'haver-se produït un traspàs en els 10 anys anteriors a l'aprovació de la LAU vigent, s'augmentaran els períodes anteriors **5 anys més, és a dir, tindran una durada màxima de 25 anys**<sup>2</sup>.

**2.2** Es permet també una ampliació de 5 anys als terminis esmentats,

**2.2.1** en tots aquells supòsits en què l'arrendatari accedeixi voluntàriament a l'actualització de la renda.

**2.2.2** quan l'arrendatari hagués anat pagant una renda superior a la corresponent a les bases d'actualització previstes en aquesta Disposició Transitòria Tercera en el seu apartat C) 6-3a<sup>3</sup>.

**nota 2** // En aquest supòsit, el còmput es realitzarà no des de l'entrada en vigor de la Llei (1/01/1995), sinó des de la data de la seva publicació: 24 de novembre de 1994 (amb la qual cosa els contractes acabarien el 24 de novembre de 2019)

**nota 3** // En els arrendaments a què correspongui, d'acord amb el disposat en l'apartat 4, un període d'extinció de cinc o deu anys, la revisió de renda es farà d'acord amb la taula següent:

Actualització a partir de l'entrada en vigor de la Llei	Percentatge exigible de la renda actualitzada
1r any	10
2n	20
3r	35
4t	60
5è	100

## **D** Dret de traspàs

(paràgrafs 4 a 7 de l'apartat 3 de la DT3a)

### **1. Arrendatari o cònjuge subrogat:**

Poden realitzar el traspàs en els termes previstos a la LAU 1964<sup>4</sup>, subjectes a les limitacions següents:

**1.1 Traspàs realitzat en data posterior al 25 de novembre de 1994** (data d'entrada en vigor de la llei): La durada del contracte serà de 10 anys mínim des de la seva formalització i , com a màxim, 20 anys des de l'aprovació de la llei: 25 de novembre de 2014.

**1.2 Traspàs realitzat entre el 25 de novembre de 1984 i el 25 de novembre de 1994:** s'incrementen en 5 anys els terminis anteriors, és a dir, durarien com a màxim 25 anys (2019).

### **2. Descendent subrogat:**

no pot traspassar.

---

**nota 4 // Article 32, LAU 1964:**

*Seran requisits necessaris per a l'existència legal del traspàs els següents:*

- 1. Que l'arrendatari porti legalment establert, precisament en el local objecte del mateix, i explotant-lo ininterrompudament, el temps mínim d'un any.*
- 2. Que l'adquirent contregui l'obligació de romandre al local, sense traspassar-lo, el termini mínim d'un altre any, i destinar-lo durant aquest temps almenys, a negoci de la mateixa classe al qual venia exercint l'arrendatari].*
- 3. La fixació d'un preu cert pel traspàs.*
- 4. Que l'arrendatari notifiqui de manera fefaent al arrendador o, en el seu defecte, al seu apoderat, administrador i, en darrer terme, a qui materialment cobri la renda, la seva decisió de traspassar i el preu convingut.*
- 5. Atorgar-se el traspàs per escriptura pública, en la qual s'haurà de consignar, sota la responsabilitat de l'arrendatari, haver complert el requisit anterior i la quantitat per la qual es va oferir el traspàs a l'arrendador.*
- 6. Que dins dels vuit dies següents a l'atorgament de l'escriptura, l'arrendatari notifiqui de manera fefaent a l'arrendador o, en el seu defecte, a les persones que esmenta l'apartat 4t, la realització del traspàs, el preu percebut, el nom i domicili de l'adquirent i que aquest ha contret l'obligació establerta en l'apartat 2n.*

*La falta de qualsevol d'aquests requisits facultarà el arrendador a no reconèixer el traspàs.*

---

## 2. 2. Contractes d'arrendament de local de negoci els titulars dels quals són persones jurídiques

Els arrendaments en situació de pròrroga forçosa abans del 9 de maig de 1985 en el cas de persones jurídiques s'extingiran d'acord amb l'apartat 4 de la DT3a, d'acord amb el que segueix:

### A Activitats comercials:

20 anys de durada com a màxim a partir de l'entrada en vigor de la llei (excepte els de superfície superior a 2.500m<sup>2</sup>, que s'extingeixen als 5 anys a comptar des de l'entrada en vigor de la llei).

Cal tenir en compte que, en cas que hi hagi hagut un traspàs del local del negoci entre 1985 i 1995, els 10 anys anteriors a l'entrada en vigor de la llei, aquests terminis augmenten 5 anys, igual que per a les persones físiques.

Es consideren activitats comercials als efectes d'aquest apartat, les compreses a la divisió 6ena. de la tarifa de l'impost sobre activitats econòmiques (IAE)<sup>5</sup>.

### B Altres activitats:

Segons barems contemplats en la llei de l'Impost d'Activitats Econòmiques (IAE)<sup>6</sup>:

QUOTA DE L'IAE //	TERMINI D'EXTINCIÓ DES DEL 31 DE DESEMBRE DE 1994 //
Menys de 510,86€ (85.000 pta.)	20 anys
Entre 510,87€ i 781,31€	15 anys
Entre 781,31€ i 1.141,92€	10 anys
Més de 1.141,92€	5 anys

#### nota 5 // Agrupació 61:

*Comerç majorista / Agrupació 62: Recuperació de productes / Agrupació 63: Intermediaris de comerç / Agrupació 64: Comerç minorista de productes alimentaris, begudes i tabac que es realitzi en establiment permanent / Agrupació 65: Comerç minorista de productes industrials no alimentaris en establiment permanent / Agrupació 66: Comerç mixt o integrat; comerç minorista fora d'establiment comercial permanent (ambulants, mercats fixos o ocasionals i periòdics); comerç en règim d'expositors en dipòsit i mitjançant aparells automàtics; comerç minorista per correu i catàleg / Agrupació 67: Servei d'alimentació a restaurants i altres / Agrupació 68: Serveis d'ospedatge a hotels i motels / Agrupació 69: Serveis de reparació de béns diversos i maquinària industrial.*

**nota 6 // Les quotes que han de ser preses en consideració als efectes disposats en el present apartat són les quotes mínimes municipals o quotes mínimes segons tarifa, que inclouen, quan procedeixi, el complement de superfície, corresponents a l'exercici 1994.**

Ⓢ **Contractes que estiguin en vigor  
( sense pròrroga forçosa o legal )  
a l'entrada en vigor de la Llei**

Aquells contractes en vigor que encara no hagin iniciat la primera pròrroga, **duraran el temps que resti perquè el termini de durada pactat al contracte es compleixi, amb l'excepció** que si aquest període de temps és inferior al que resultaria de l'aplicació de les regles fins aquí exposades, l'arrendatari podrà fer durar l'arrendament el termini que resulti de l'aplicació de les esmentades regles.

Respecte d'aquells en què, en virtut de l'article 9è del Reial Decret Llei 2/1985, anomenat *Decret Boyer*, s'haguessin formalitzat després del 9 de maig de 1985 la durada vindria donada pels termes que les parts haguessin acordat.

Com es pot comprovar, i malgrat la voluntat de la Llei, les possibilitats són múltiples i complexes. Així, a banda de la distinció entre persona física o jurídica com a arrendatari del local o botiga, a les combinacions relatives a traspassos, subrogacions i les seves dates corresponents, cal afegir-hi excepcions que prenen com a base determinades actualitzacions de la renda.

Els diferents supòsits contemplats per la Disposició Transitòria Tercera es poden representar gràficament com segueix.

**Els quadres indiquen la data en què, com a màxim, pot finalitzar el contracte en cada supòsit.**



## CONTRACTES INDEFINITS SUBSCRITS ABANS DE 9 DE MAIG DE 1985 //

ARRENDATARI PERSONA FÍSICA //	
▼ Segons LAU ( Llei d'Arrendaments Urbans ) vigent de 1995	
Arrendatari en situació de pròrroga legal a 1 de gener de 1995: fins defunció o jubilació	sense data precisa de finalització
Subrogació de cònjuge que segueix la mateixa activitat: fins defunció o jubilació	sense data precisa de finalització
Subrogació del descendent	<b>finals 2014*</b>
Nou arrendatari ( traspàs realitzat a partir del 01/01/1995 )	<b>finals 2014*</b>
Nou arrendatari ( traspàs realitzat entre el 25/11/1984 i el 25/11/1994 )	<b>finals 2019*</b>
Renda actualitzada **	

ARRENDATARI PERSONA JURÍDICA //	
▼ Segons LAU ( Llei d'Arrendaments Urbans ) vigent de 1995	
Arrendament en situació de pròrroga legal a 1 de gener de 1995	<b>finals 2014*</b>
Nou arrendatari ( traspàs realitzat entre el 25/11/1984 i el 25/11/1994 )	<b>finals 2019*</b>
Renda actualitzada **	

## CONTRACTES INDEFINITS SUBSCRITS ENTRE EL 9 DE MAIG DE 1985 I EL 31 DE DESEMBRE DE 1994 //

ARRENDATARI PERSONA FÍSICA //	
▼ Segons LAU ( Llei d'Arrendaments Urbans ) vigent de 1995	
Aplicació de la reconducció tàcita: fins la defunció de l'arrendatari	sense data precisa de finalització
Termini pactat entre les parts d'acord amb el RD 2/1985 (Decret Boyer): quan expiri aquest termini	sense data precisa de finalització

## CONTRACTES INDEFINITS SUBSCRITS A PARTIR DE L'1 DE GENER DE 1995 //

ARRENDATARI PERSONA FÍSICA //	
▼ Segons LAU ( Llei d'Arrendaments Urbans ) vigent de 1995	
Duració de contracte: la pactada lliurement entre les parts	sense data precisa de finalització
Renovacions: llibertat de pacte entre les parts i, en el seu cas, aplicació de la tàcita reconducció	sense data precisa de finalització

\* En determinats casos és novembre i, en d'altres, desembre, en funció de si el còmput temporal és a partir de l'aprovació de la llei o de la seva entrada en vigor.

\*\* Increment en 5 anys de còmput en els supòsits d'actualització de la renda



### 3. UN EXEMPLE AMB LES SITUACIONS MÉS



EXEMPLE

## DOMUS AUREA: PARAMENT PER LA LLAR

El Sr. Roderic Puigdemunt, celebra amb data **d'1 de gener de l'any 1984** un contracte de lloguer de local comercial per obrir un comerç d'articles de parament, decoració i roba de casa, de nom *Domus Aurea: parament per la llar*.

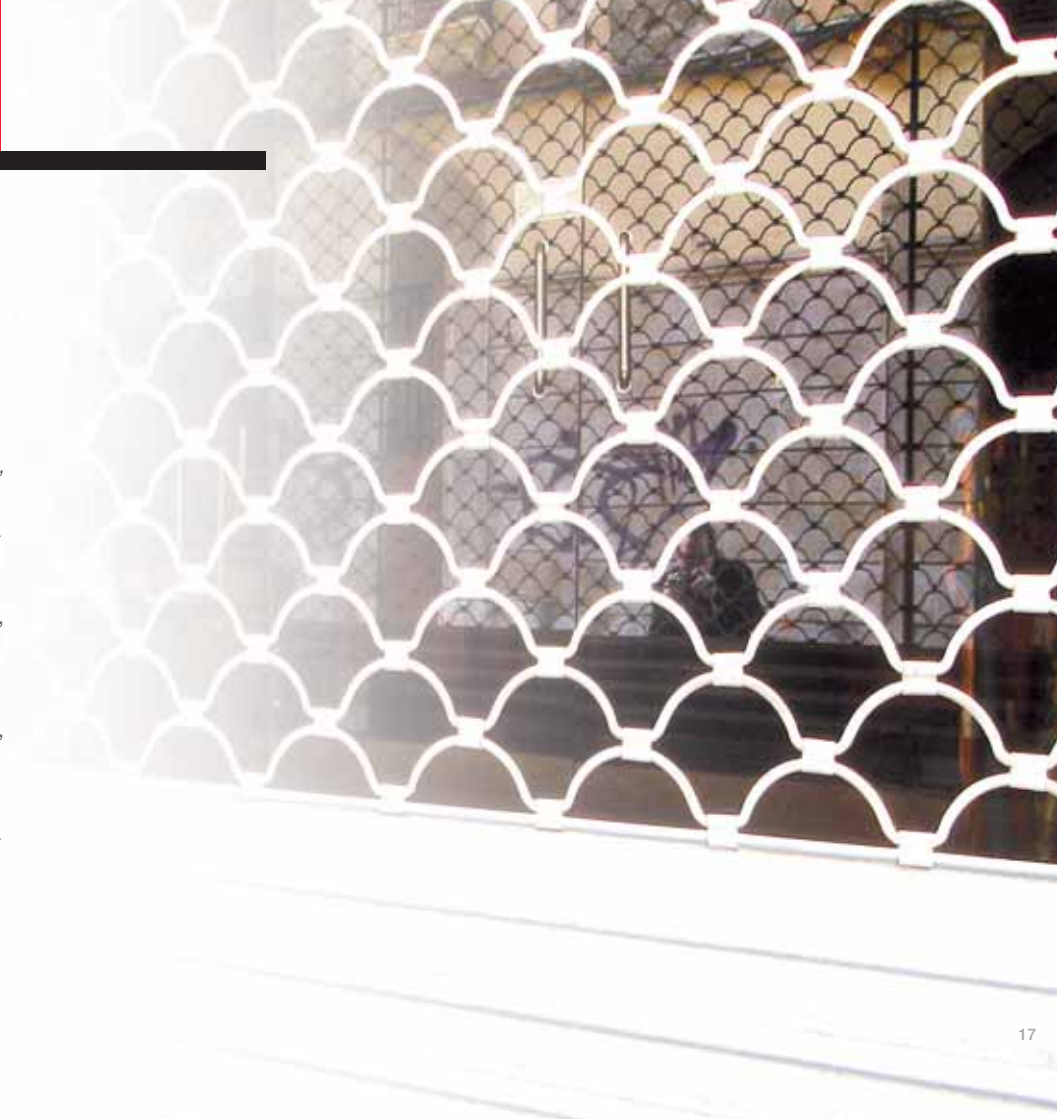
### Els supòsits són els següents:

1. Seguint el règim de pròrroga legal (forçosa) establert per la llei de 1964, el Sr. Roderic podrà continuar exercint la seva activitat comercial **fins la seva mort o jubilació** (amb la revisió i actualització de la renda prevista per la mateixa disposició).
2. Però **el Sr. Roderic mor l'abril de l'any 1985**, i la família discuteix si caldria que la seva dona, la Sra. Elvira, es fes càrrec del negoci. En aquest cas, **la vídua ocuparia el lloc, i tindria els drets i deures del seu difunt marit**, segons el contracte de lloguer signat l'any 1984, fins la seva jubilació o mort.
3. També s'examina familiarment la possibilitat que la Sra. Elvira **renunciés a fer-se càrrec del negoci i aquest passés directament al seu fill gran**, en Màxim. Ells no ho saben, però en cas d'optar per aquesta darrera possibilitat, això determinaria una durada del contracte de lloguer no superior a 20 anys a comptar des de l'1 de gener de 1995: **el darrer dia del contracte seria el 31 de desembre de 2014**.

**CORRENTS**

4. Finalment, s'acorda que se'n faci càrrec la Sra. Elvira fins la seva **jubilació** el gener de l'any 2000, passant-ho en aquesta data al Màxim, que, descomptant els anys de gerència de la seva mare, igualment el darrer dia del contracte serà el 31 de desembre de 2014.
5. Quan en Màxim Puigdemunt entra a dirigir el negoci, acut a consultar un gestor, preocupat per la durada del seu contracte de lloguer. En una primera visita, el gestor li diu que la única manera de perllongar-ho, seria que el seu pare hagués adquirit el negoci per **traspàs** d'un altre comerciant després del 24 de novembre de 1985, ja que ara podrien allargar 5 anys més la durada del contracte, que acabaria el 31 de desembre de 2019. Això no obstant, ho estudiarà.
6. Finalment, el gestor li dóna una bona notícia: donada l'excel·lent gestió de la seva mare i la seva voluntat de «fer les coses bé, perquè tots ens hem de guanyar la vida», aquesta va anar **actualitzant la renda i acordant un pagament amb el propietari lleugerament superior** al que resultaria de l'aplicació de les taules de l'apartat c), del punt 6 de la Disposició Transitòria Tercera. Per tant **podrà continuar en el local comercial arrendat fins el 31 de desembre de 2019.**



- 
7. Al cap de pocs mesos de fer-se càrrec del negoci, el Sr. Màxim rep la visita d'un representant de la cadena *Blue&Jeans, Parfumerie et Coffespresso*, que li pregunta si estaria interessat a traspassar el local per 1 milió d'euros. El **traspàs** hauria de ser per un mínim de 10 anys, tal i com marca la LAU del 94.

El Sr. Màxim ho consulta al gestor, que, al seu torn, ho consulta a un advocat i reben la notícia següent: només el podria traspassar la seva mare (sense superar la data límit dels 20 o 25 anys, és a dir: no més enllà del 2014 o del 2019).



## 4. DIVERSITAT DE SITUACIONS: DIVERSITAT

Es poden donar circumstàncies molt diverses que en la pràctica determinaran el càlcul de la durada dels contractes de lloguer signats abans del 9 de maig de 1985. En particular, no és senzill donar una resposta taxativa i precisa quan el titular de contracte ho és perquè el va adquirir per **traspàs o per herència**.

En aquest cas, per determinar si es pot estar en qualsevol dels supòsits plantejats abans, caldrà precisar elements com ara les dates concretes dels traspàsos, el nombre de subrogacions, l'existència o no d'actualitzacions de la renda... Només així es podrà definir la situació exacta del contracte de lloguer.

Així mateix, cal tenir en compte que, a banda del règim normatiu esmentat que suposa la LAU de 1994 i la seva Disposició Transitòria Tercera, el contracte resta subjecte a d'altres normatives que poden afectar-ne la durada o atorgar determinats beneficis segons el mode de la seva finalització, particularment el **Codi Civil i LAU de 1964**.

Així, malgrat que el Codi Civil permet la denominada reconducció tàcita (pròrroga pel mateix període originari, si el propietari no s'hi manifesta en contra els següents 15 dies), o que fins i tot la mateixa LAU de 1964 concedeix determinats drets preferents a favor de l'arrendador en cas de traspàs, davant del dubte, el millor és recórrer als serveis de professionals que ens ajudin a delimitar amb precisió les condicions d'un contracte en particular.

Malgrat aquestes opcions, tret que l'arrendatari d'un local de negoci anterior al 9 de maig de 1985 sigui l'original, amb molta probabilitat la data de finalització assenyalada serà el 31 de desembre de 2014, amb les possibilitats intermèdies, quan s'escaigui, i no més enllà del 31 de desembre de 2019.

**DE TERMINIS**



## **5. PER QUÈ CAL RENEGOCIAR EL CONTRACTE I PER QUÈ**

Com a conseqüència dels punts descrits, cal preguntar-nos quines són les possibilitats d'actuar per part d'aquells comerciants afectats que desitgin seguir amb el seu negoci en condicions estables i duradores.

La mesura més efectiva, per no dir la única, és la **renegociació del contracte amb el propietari del local**, en termes que impliquin la seva pràctica conclusió anticipada per subscriure'n un de nou sobre el mateix negoci i el mateix local, amb llibertat de pactes però que en garanteixi una continuïtat beneficiosa per ambdues parts.

Ja s'ha dit que els contractes de lloguer de locals comercials afectats són antics o, sovint anomenats, de renda antiga, en què freqüentment una part, o fins i tot les dues, no són les que van subscriure el contracte en vigor.

En molts casos, pot donar-se el fet d'una situació d'incomunicació des de l'entrada en vigor de la LAU entre arrendatari i arrendador, perquè un i altre esperen per diferents motius l'arribada del termini legal de finalització del contracte. Si no es vol que la finalització contractual comporti el tancament del negoci, cal establir una comunicació fluïda entre les parts.

Com sigui que hauran passat anys durant els quals s'haurà anat pagant una renda no actualitzada, és convenient anticipar-se a la data d'expiració del contracte, i **oferir noves condicions que siguin atractives pel propietari**.

En aquest sentit, l'oferiment d'una renda major, més d'acord amb els preus de mercat de la zona, i tot valorant la solidesa i llarga durada del negoci, **és punt de partida necessari**. És a dir, ultra l'augment d'una renda que l'arrendador preveia immutable fins el 2014 o 2019, cal posar de relleu en garantia d'un negoci que fa tant de temps que funciona i que, d'acord amb l'experiència, no corre el risc de tancar al poc temps de formalitzar el nou contracte.

**CAL FER-HO AVIAT?**

Cal incidir que, el contracte resultant de la renegociació, ja **restarà subjecte a la lliure voluntat de les parts** i, per tant, **sense més límits que aquelles clàusules i pactes que ambdues hagin admès i signat**. Aquesta llibertat contractual, si bé desterra la possibilitat de la pròrroga forçosa, és la garantia més sòlida per **bastir una nova relació** de la qual n'obtinguin profits i avantatges per botiguer i propietari, com es veurà en l'apartat dedicat a les possibles eines i instruments que facilitin la renegociació.

Com més aviat es proposi la negociació d'un nou contracte de lloguer al propietari, més receptiu serà aquest a l'hora de valorar-ne els avantatges. Manquen aproximadament 6 anys pel 2015, i aproximadament 11 per l'any 2020.

Si imaginem un propietari resignat a percebre la renda antiga fins l'any 2020, entendrem que es tracta gairebé 12 anys de renda limitada. Naturalment, el fet de proposar-li ara una renda incrementada, pot ser determinant per un nou contracte. Un cop plantejada la situació, caldrà així mateix que el comerciant obtingui alguna contrapartida com ara un contracte de més durada, un pacte de condicions en cas de traspàs, etc.

Òbviament, si això és així per aquells contractes que finalitzarien el 2019, encara és més important no deixar passar **més temps per aquells que acaben el 2014**





## **6. ALGUNES EINES ÚTILS PER A LA RENEGOCIACIÓ**



Per regla general, en cas de dubte a l'hora de renegociar el contracte de lloguer, convé tenir en compte que normalment s'aconsegueixen millors resultats amb l'auxili d'un professional (advocat, assessor jurídic, administrador de la propietat...), ja que a banda dels coneixements tècnics precisos, el seu distanciament respecte de la situació sol facilitar considerablement l'assoliment d'un acord.

De la mateixa manera, a banda de qualsevol servei de mediació a què es pugui recórrer, la Direcció General de Comerç, els seus Serveis Territorials i el conjunt d'entitats amb què es relacionen, us poden oferir un primer servei d'orientació que de ben segur contribuirà a posar els fonaments d'un acord profitós per a ambdues parts. L'absoluta llibertat que la LAU vigent atorga a les parts per establir els pactes i condicions en què s'ha de desenvolupar el nou contracte de lloguer, dóna un gran avantatge per a la seva formalització definitiva. Els instruments que es poden articular en el contracte són múltiples, si bé a l'inici sempre caldrà partir d'un augment de la

renda. En aquest sentit, és important **tenir present una renda de lloguer orientativa de la zona** així com calcular el benefici que suposarà la continuïtat del negoci amb el nou contracte pel propietari.

Sense cap ànim exhaustiu, aquests són alguns dels aspectes que poden ser tinguts en compte per les parts **a fi d'aconseguir la renovació contractual:**

1. Establir una prima per la novació (formalització del nou contracte) i d'un sol cop.
2. Establir aquesta prima de manera fraccionada en determinats mesos en què el volum de negoci ho permeti (Nadal, rebaixes...).
3. Establir una indemnització al propietari en cas de clausura del negoci, proporcional als anys de contracte que manqui per complir. Aquesta possibilitat podria garantir-se mitjançant aval bancari o d'altres mecanismes de garantia dinerària existents al comerç mercantil. Es tracta d'establir una relació de guany-guany entre

arrendatari i arrendador. En aquest cas, el propietari valoraria la garantia d'estabilitat i de no-pèrdua, admetent una continuïtat amb una renda lleugerament inferior a la mitjana actual de la zona. Naturalment, l'arrendatari es veuria beneficiat pel cost escàs que suposa una garantia avalada per un tercer (banc o caixa).

4. Pactar unes condicions profitoses per a ambdues parts en cas de traspàs.
5. Assegurar unes operacions determinades i regulars de manteniment i millora del local per tal d'evitar-ne la desvalorització.
6. En cas d'una finca de titularitat única, contribuir al manteniment dels elements comuns, façana...

Com s'ha dit, **les possibilitats són infinites** atesa l'autonomia contractual i la llibertat de pactes que ofereix la Llei.



## 7. CONCLUSIONS

L'ample període atorgat per la disposició transitòria tercera de la LAU vigent pel que fa als locals de negoci que podríem denominar antics o de renda antiga, encara no està ni molt menys exhaurit, i suposa una oportunitat que cal aprofitar per conformar un teixit comercial modern, competitiu i rendible, en el que el petit comerç urbà i de proximitat constitueix un pilar fonamental i distintiu.

És per això que es fa necessari un esforç d'aproximació i renegociació entre l'arrendador del local de negoci i el botiguer arrendatari, per tal d'aconseguir la continuïtat del comerç urbà pròxim, emprenedor i de qualitat.

No podem oblidar, en aquest sentit, que amb la continuïtat del teixit comercial urbà hi guanyen comerciants, propietaris i, naturalment, en darrer terme però no menys important, els consumidors. En definitiva, una activitat comercial urbana i econòmicament competitiva contribueix a la riquesa del país.

**TEXT ÍNTEGRE DE LA DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA TERCERA DE LA LLEI D'ARRENDAMENTS URBANS (LAU), DE 24 DE NOVEMBRE DE 1994 (LLEI 29/1994).**

**Contractes d'arrendament de local de negoci, subscrits abans del 9 de maig de 1985**

**A) Règim normatiu aplicable**

1. Els contractes d'arrendament de local de negoci subscrits abans del 9 de maig de 1985 que subsisteixen en la data d'entrada en vigor de la present llei, continuaran regint-se per les normes del text refós de la Llei d'Arrendaments Urbans de 1964 relatives al contracte d'arrendament de local de negoci, llevat de les modificacions contingudes en els apartats següents d'aquesta disposició transitòria.

**B) Extinció i subrogació**

2. Els contractes que en la data d'entrada en vigor de la present llei es trobin en situació de pròrroga legal, quedaran extingits d'acord amb el disposat als apartats 3 a 4 següents.

3. Els arrendaments l'arrendatari dels quals fos una persona física s'extingiran per la seva jubilació o mort, llevat que se subrogi el seu cònjuge i continuï la mateixa activitat desenvolupada al local.

En defecte de cònjuge supervivent que continuï l'activitat o en cas d'haver-se subrogat aquest, a la seva jubilació o mort, si en aquell moment no haguessin transcorregut vint anys a comptar des de l'aprovació de la llei, podrà subrogar-se al contracte un descendent de l'arrendatari que continuï l'activitat desenvolupada al local. En aquest cas, el contracte durarà pel nombre d'anys suficient fins a completar vint anys a comptar des de l'entrada en vigor de la llei.

La primera subrogació prevista en els paràgrafs anteriors no podrà tenir lloc quan ja s'haguessin produït en l'arrendament dues transmissions d'acord amb el previst a l'article 60 del text refós de la Llei d'Arrendaments Urbans. La segona subrogació prevista no podrà tenir lloc quan ja s'hagués produït en l'arrendament una transmissió d'acord amb el previst al citat article 60.

L'arrendatari actual i el seu cònjuge, si s'hagués subrogat, podran traspasar el local de negoci en els termes previstos a l'article 32 del text refós de la Llei d'Arrendaments Urbans.

Aquest traspàs permetrà la continuació de l'arrendament per un mínim de deu anys a comptar des de la seva realització o pel nombre d'anys que quedessin des del moment que es realitzi el traspàs fins a comptar vint anys a comptar des de l'aprovació de la llei.

Quan en els deu anys anteriors a l'entrada en vigor de la llei s'hagués produït el traspàs del local de negoci, els terminis contemplats en aquest apartat s'incrementaran en cinc anys.

Es prendrà com a data del traspàs, als efectes d'aquest apartat, la de l'escriptura a què es refereix l'article 32 del text refós de la Llei d'Arrendaments Urbans de 1964

4. Els arrendaments de local de negoci l'arrendatari dels quals sigui una persona jurídica s'extingiran d'acord amb les regles següents:

1ª Els arrendaments de locals en els quals es desenvolupin activitats comercials, en vint anys.

Es consideren activitats comercials a aquests efectes les compreses en la Divisió 6 de la tarifa de l'Impost sobre Activitats Econòmiques.

S'exceptuen els locals la superfície dels quals sigui superior a 2.500 metres quadrats, en el cas dels quals, l'extinció es produirà en cinc anys.

2ª Els arrendaments de locals en els quals es desenvolupin activitats diferents d'aquelles a què es refereix la regla 1a a què corresponguin quotes segons les tarifes de l'Impost sobre Activitats Econòmiques:

- De menys de 85.000 pessetes, en vint anys.
- Entre 85.001 i 130.000 pessetes, en quinze anys.
- Entre 130.001 i 190.000 pessetes, en deu anys.
- De més de 190.000 pessetes, en cinc anys.

Les quotes que han de ser preses en consideració als efectes disposats en el present apartat són les quotes mínimes municipals o quotes mínimes segons tarifa, que inclouen, quan procedeixi, el complement de superfície, corresponents a l'exercici 1994. En aquelles activitats a què correspongui una bonificació en la quota de l'Impost sobre Activitats Econòmiques, l'esmentada bonificació s'aplicarà a la quota mínima municipal o quota mínima segons tarifa als efectes de determinar la quantitat que correspongui.

Els terminis esmentats en les regles anteriors es comptaran a partir de l'entrada en vigor de la present llei. Quan en els deu anys anteriors a l'esmentada entrada en vigor s'hagués produït el traspàs del local de negoci, els terminis d'extinció dels contractes s'incrementaran en cinc anys. Prendrà com a data de traspàs la de l'escriptura a què es refereix l'article 32 del text refós de la Llei d'Arrendaments Urbans.

Quan en un local es desenvolupin activitats a què corresponguin diferents quotes, només es prendrà en consideració als efectes d'aquest apartat la major d'elles.

Incumbeix a l'arrendatari la prova de la quota que correspongui a l'activitat desenvolupada al local arrendat. En defecte de prova, l'arrendament tindrà la mínima de les durades previstes en el paràgraf primer.

5. Els contractes en els quals, en la data d'entrada en vigor de la present llei, no hagi transcorregut encara el termini determinat pactat al contracte duraran el temps que resti perquè l'esmentat termini es compleixi. Quan aquest període de temps sigui inferior al que resultaria de l'aplicació de les regles de l'apartat 4., l'arrendatari podrà fer durar l'arrendament el termini que resulti de l'aplicació de les esmentades regles.

En els casos previstos en aquest apartat i en l'apartat 4, la tàcita reconducció es regirà pel disposat a l'article 1.566 del Codi Civil, i seran aplicables a l'arrendament renovat les normes de la present llei relatives als arrendaments de finques urbanes per a ús diferent del d'habitatge.

### **C) Actualització de la renda**

6. A partir de l'entrada en vigor de la present llei, en la data en la qual es compleixi cada any de vigència del contracte, la renda dels arrendaments de locals de negoci podrà ser actualitzada, a instàncies de l'arrendador, previ requeriment fefaent a l'arrendatari d'acord amb les següents regles:

1a La renda pactada inicialment al contracte que va donar origen a l'arrendament haurà de mantenir amb la renda actualitzada la mateixa proporció que l'Índex General Nacional del Sistema d'Índexs de Preus de Consum o que l'Índex General Nacional o Índex General Urbà del Sistema d'Índexs de Costos de la Vida del mes anterior a la data del contracte respecte a l'índex corresponent al mes anterior a la data de cada actualització.

Als contractes celebrats anteriorment al 12 de maig de 1956, es prendrà com a renda inicial la revalorada a què es refereix l'article 96.10 del citat text refós, hagi estat o no exigit al seu dia per l'arrendador, i com a índex corresponent a la data del contracte el del mes de juny de 1964.

2a De la renda actualitzada que correspongui a cada període anual calculat d'acord amb el disposat en la regla anterior, només serà exigible a l'arrendatari el percentatge que resulti de les taules de percentatges previstes en les regles següents en funció del període d'actualització que correspongui, sempre que aquest import sigui major que la renda que vingués pagant l'arrendatari en aquell moment incrementada en les quantitats assimilades a la renda.

En el supòsit que en aplicar la taula de percentatges que correspongui resultés que la renda que estigués cobrant en aquell moment fos superior a la quantitat que correspongui en aplicació

de tals taules, es passaria a aplicar el percentatge immediatament superior, o en el seu cas el següent o següents que corresponguin, fins que la quantitat exigible de la renda actualitzada sigui superior a la qual s'estigués cobrant sense l'actualització.

3a En els arrendaments a què correspongui, d'acord amb el disposat en l'apartat 4, un període d'extinció de cinc o deu anys, la revisió de renda es farà d'acord amb la taula següent:

Actualització a partir de l'entrada en vigor de la Llei	Percentatge exigible de la renda actualitzada
1r any	10
2n	20
3r	35
4t	60
5è	100

4a En els arrendaments compresos en l'apartat 3, i en aquells a què correspongui, d'acord amb el disposat en l'apartat 4, un període d'extinció de quinze o vint anys, la revisió de renda es farà d'acord amb els percentatges i terminis previstos en la regla 9.ª, a), de l'apartat 11 de la disposició transitòria segona.

5a La renda actualitzada absorbirà les quantitats assimilades a la renda des de la primera anualitat de la revisió.

Es consideren quantitats assimilades a la renda a aquests exclusius efectes la repercussió a l'arrendatari de l'augment de cost dels serveis i subministraments a què es refereix l'article 102 del text refós de la Llei d'Arrendaments Urbans i la repercussió del cost de les obres que es refereix l'article 107 del text citat legal.

6a A partir de l'any en què s'assoleixi el 100 per 100 d'actualització, la renda que correspongui pagar podrà ser actualitzada per l'arrendador o per l'arrendatari conforme a la variació percentual experimentada en els dotze mesos anteriors per l'Índex General del Sistema d'Índexs de Preus de Consum, llevat de quan el contracte continguiés exprés un altre sistema d'actualització, en el cas dels quals serà aquest d'aplicació.

7a El disposat en el present apartat substituirà al disposat per als arrendaments de locals de negoci en el número 1 de l'article 100 del text refós de la Llei d'Arrendaments Urbans de 1964.

8a Per determinar a aquests efectes la data de celebració del contracte, s'atendrà aquella en la qual es va subscriure, amb independència que l'arrendatari actual sigui l'originari o la persona subrogada en la seva posició.

7. L'arrendatari podrà revisar la renda d'acord amb el disposat en les regles 1a, 5a i 6a de l'apartat anterior en la primera renda que correspongui pagar a partir del requeriment de revisió efectuat per l'arrendador o a iniciativa pròpia.

En aquest supòsit, el termini mínim de durada previst en l'apartat 3 i els terminis previstos en l'apartat 4, s'incrementaran en cinc anys.

El disposat en el paràgraf anterior serà també d'aplicació en el supòsit en el qual la renda que s'estigués pagant en el moment d'entrada en vigor de la llei fos major que el resultat de l'actualització prevista en l'apartat 7.

8. La revisió de renda prevista per als contractes a què es refereix l'apartat 3 i per a aquells dels contemplats en l'apartat 4 que tinguin assenyalat un període d'extinció de quinze o vint anys, no procedirà quan l'arrendatari opti per la no aplicació de la mateixa.

Per a això, l'arrendatari haurà de comunicar per escrit a l'arrendador la seva voluntat en un termini de trenta dies naturals següents a la recepció del requeriment d'aquest per a la revisió de la renda.

Els contractes d'arrendament respecte dels quals l'arrendatari exerciti l'opció de no revisió de la renda, s'extingiran quan venci la cinquena anualitat comptada a partir de l'entrada en vigor de la present llei.

#### **D) Altres drets de l'arrendador**

9. Per a les anualitats del contracte que s'iniciïn a partir de l'entrada en vigor d'aquesta llei, i fins i tot que es produeixi l'extinció del mateix, serà també d'aplicació a aquests contractes el previst en l'apartat 10 de la disposició transitòria segona.

#### **E) Altres drets de l'arrendatari**

10. L'arrendatari tindrà dret a una indemnització d'una quantia igual a divuit mensualitats de la renda vigent al temps de l'extinció de l'arrendament quan abans del transcurs d'un any des de l'extinció del mateix, qualsevol persona comenci a exercir al local la mateixa activitat o una activitat afí que aquell exercitava. Es consideraran afins les activitats típicament aptes per beneficiar-se, encara que només sigui en part, de la clientela captada per l'activitat que va exercir l'arrendatari.

11. Extingit el contracte d'arrendament conforme al disposat en els apartats precedents, l'arrendatari tindrà dret preferent per continuar al local arrendat si l'arrendador pretengués subscriure un nou contracte amb diferent arrendatari abans d'haver transcorregut un any a comptar des de l'extinció legal de l'arrendament.

A tal efecte, l'arrendador haurà de notificar de manera fefaent a l'arrendatari el seu propòsit de celebrar un nou contracte d'arrendament, la renda oferta, les condicions essencials del contracte i el nom, domicili i circumstàncies del nou arrendatari.



El dret preferent a continuar al local arrendat conforme a les condicions ofertes s'haurà d'exercitar per l'arrendatari en el termini de trenta dies naturals a comptar des del següent el de la notificació, procedint en aquest termini a la firma del contracte.

L'arrendador transcorregut el termini de trenta dies naturals des de la notificació sense que l'arrendatari hagués procedit a firmar el contracte d'arrendament proposat, haurà de formalitzar el nou contracte d'arrendament en el termini de cent vint dies naturals a comptar des de la notificació a l'arrendatari el contracte del qual es va extingir.

Si l'arrendador no hagués fet la notificació previnguda o ometés en ella qualsevol dels requisits exigits o resultessin diferents la renda pactada, la persona del nou arrendatari o les restants condicions essencials del contracte, tindrà dret l'arrendatari el contracte del qual es va extingir a subrogar-se, per ministeri de la llei, al nou contracte d'arrendament en el termini de seixanta dies naturals des que l'arrendador li remetés de manera fefaent còpia legalitzada del nou contracte celebrat seguit a tal efecte, estant legitimat per exercitar l'acció de desnonament pel procediment establert per a l'exercici de l'acció de retracte.

L'arrendador està obligat a remetre l'arrendatari el contracte del qual s'hagués extingit, còpia del nou contracte subscrit dins de l'any següent a l'extinció, en el termini de quinze dies des de la seva celebració.

L'exercici d'aquest dret preferent serà incompatible amb la percepció de la indemnització prevista en l'apartat anterior podent optar l'arrendatari entre un i un altre.

12. La present disposició transitòria s'aplicarà als contractes d'arrendament de local de negoci per a oficina de farmàcia subscrits abans del 9 de maig de 1985 i que subsisteixin el 31 de desembre de 1999.

*[Aquest apartat 12 ha estat afegit per la Disposició Addicional Vuitena de la Llei 55/1999, de 29 de desembre, de Mesures fiscals, administratives i de l'ordre social, BOE núm. 312, de 30-12-1999].*

.....

**nota 7** // *Per bé que aquesta no és la principal funció d'aquest manual, cal fer especial esment als drets que assisteixen a les parts d'aquests contractes de lloguer, a banda de l'estricta termini de la durada. Com sigui que es continuarien regint en molts aspectes per l'anterior LAU de 1964 més les especificacions d'aquesta Disposició Transitòria Tercera, són **particularment importants els drets que es recullen en els apartats D) i E) de la present Disposició.***

.....

Per a més informació, us podeu dirigir a:

Generalitat de Catalunya

Departament d'Innovació, Universitats i Empresa

Direcció General de Comerç

Passeig de Gràcia, 112, 2a planta, | Tel. 93.484.99.99

col.lectius@gencat.cat | suportempresa@gencat.cat

[www.gencat.cat/diue](http://www.gencat.cat/diue)

---

#### Serveis Territorials:

##### **Tarragona**

Pompeu Fabra, 1

43004 Tarragona

Tel. 977 25 17 17

##### **Terres de l'Ebre**

Montcada,32

43500 Tortosa

Tel. 977 44 93 33

##### **Lleida**

Av. del Segre,7

25007 Lleida

Tel. 973 72 80 80

##### **Girona**

Migdia,50-52

17003 Girona

Tel. 972 94 01 00

##### **Catalunya Central**

Palau Firal de Manresa

Polígon Industrial

Els Dolors s/n

08241 Manresa

Tel. 93 693 02 71

CONTRACTE DE T  
Manresa, a 5

Signatura

LLOGUER  
de març de 1985

*50*



