

Alquiler sin prórroga forzosa

Soy dueño de un local que alquilé en noviembre de 1987, sin prórroga forzosa, y el contrato, tras varias prórrogas, finaliza en noviembre de 2020. Llegado el vencimiento, ¿puedo darlo por cancelado o debo renovarlo si el inquilino quiere?

S.M. (Valencia)

Actualización de la renta en un alquiler
Tengo un contrato de arrendamiento firmado hace ahora un año. En el texto del documento no se dice nada sobre que la renta pueda ser actualizada. ¿Puede el arrendador aplicarme el IPC?

M.N. (Castellón)

«Consulta de gestión patrimonial» es una sección dedicada a contestar preguntas que el farmacéutico se plantea diariamente sobre la gestión de su patrimonio

Responde: **Félix Ángel Fernández Lucas**
Subdirector general de Farmaconsulting Transacciones

Respuesta

La nota destacada de su contrato es que, desde el principio, no está sometido a prórroga forzosa, sino que tiene una duración definida, pactada por las partes, de modo que al final de plazo puede darlo por terminado y no tiene que someterse a la voluntad del inquilino en el caso de que éste quisiera renovarlo.

Ahora bien, tenga en cuenta, y contraste con su abogado (y con el documento de arrendamiento a la vista), la posible aplicación del artículo 34 de la actual LAU. Este artículo prevé una serie de indemnizaciones a favor del inquilino si, cumpliendo los requisitos establecidos, el contrato de arrendamiento no es renovado. Tales requisitos son:

- Que durante los últimos 5 años se viniera ejerciendo en el local una actividad comercial de venta al público.
- Que el inquilino le notifique con una antelación de 4 meses a la finalización del plazo su voluntad de continuar en el local, por una duración de, al menos, 5 años y abonando una renta de mercado.

En resumen, no tiene que renovarle obligatoriamente el contrato, pero sí podría correr el riesgo de que le sea exigida alguna indemnización.

Respuesta

La actualización de la renta en los alquileres no es un proceso implícito, sino que debe estar expresamente acordado; es decir, si en el documento no se dice nada al respecto, cabe entender que la voluntad de las partes era que la renta permaneciera invariable durante todo el plazo acordado para el arrendamiento. Eso significa que no podría ser modificada ni al alza ni a la baja (tengamos en cuenta que los índices de evolución de los precios han experimentado modificaciones negativas en alguno de los últimos años). Además, en el caso de que hubieran pactado que la renta se actualizara, no necesariamente habrían de ser aplicados el IPC o el IGPC, pues con la última reforma de la Ley de Arrendamientos Urbanos se ha dado protagonismo a un nuevo índice: el índice de garantía de competitividad (IGC). Este nuevo índice, que no puede variar a la baja, como sí lo hace el IPC, será el que sea de aplicación si las partes acuerdan que la renta sea actualizada, siempre que no elijan expresamente otro, como el IPC, que seguirá existiendo.



ENVÍENOS SU CONSULTA

 e-mail: consultasef@edicionesmayo.es