

El derecho a ser indemnizado en los arrendamientos de local de negocio a su finalización

La reciente **sentencia de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo de 19 de junio de 2024**, ha considerado que la determinación del cumplimiento de los requisitos del **artículo 34 de la Ley de Arrendamientos Urbanos** tiene un interés casacional notorio, a los efectos de determinar si el arrendatario tiene derecho a la indemnización por la clientela cuando se termina el contrato de arrendamiento por el transcurso del plazo.

El referido artículo 34 introdujo el derecho del arrendatario a ser indemnizado cuando, queriendo continuar con el arrendamiento, deba abandonar el local por el transcurso del plazo previsto, siempre que de alguna forma el arrendador o un nuevo arrendatario se pudiesen beneficiar de la clientela obtenida por el antiguo arrendatario, o alternativamente, de los gastos de traslado y de los perjuicios derivados del mismo, cuando el arrendatario se vea obligado a trasladar su actividad; es decir la actividad a la que se dedicó es susceptible de generar una clientela, que dote al local arrendado de un valor económico adicional, derivado de la fidelización de clientes, que es susceptible de ser disfrutada por quien le sustituye en el tráfico mercantil. Y la cuantía de la indemnización se fija en el valor de una mensualidad de renta por cada año de duración del contrato, atendiendo a la falta de inicio de actividad del arrendatario, dentro de los seis meses siguientes a la extinción, mientras que el nuevo adquirente del uso del local lo destine a la misma actividad; o los gastos de traslado y de los perjuicios derivados del mismo cuando el arrendatario siguiera con la misma actividad en otro local comercial.

La sentencia siguiendo la Ley de Arrendamientos Urbanos establece que para que se pueda dar la indemnización hay que cumplir cuatro requisitos.

El **primero**, que nos tenemos que encontrar, como es lógico, ante un contrato de arrendamiento para uso distinto de vivienda. No habiendo mayor problema en su calificación, ya que será aquel que sea distinto al de vivienda y amparado por la LAU.

En **segundo** lugar, en el local arrendado durante los últimos cinco años se haya venido ejerciendo una actividad comercial de venta al público.

El plazo viene fijado como aquel necesario para que pueda formarse una clientela.

El otro requisito exigido por el precepto, actividad comercial de venta al público, puede ofrecer más problemas interpretativos. Estableciendo la sentencia que parece claro que no ostenta tal condición jurídica los supuestos de arrendamiento para almacén, simple depósito de mercancías u oficinas, que no son notoriamente lugares de venta al público.

En este sentido, la actividad a la que se dedique la arrendataria tiene que ser susceptible de generar una clientela, que dote al local arrendado de un valor económico adicional, derivado de las personas que lo frecuentan habitualmente en su condición de asiduas consumidoras; fidelización de clientes y que es susceptible de ser disfrutada por quien sustituya al arrendatario en el tráfico mercantil.

Es precisamente la atención a tal valor sobre el que se construye la indemnización fijada en el art. 34 LAU. La clientela adquiere tal importancia que la vida de un negocio depende directamente de los comportamientos económicos de quienes consumen sus productos. En definitiva, constituye una fuente generadora de ingresos, y da estabilidad al negocio que explota el comerciante o empresario.

La **tercera** condición legalmente establecido es que haya transcurrido el plazo de vigencia del contrato suscrito; es decir, que se haya extinguido por el transcurso del

tiempo, y no por otras causas ya sean éstas o no imputables al arrendador. Se trata, pues, de un supuesto objetivo de extinción del vínculo arrendaticio, como es el transcurso del plazo convencional del arriendo.

Y por último, la **cuarta** condición se refiere a que el arrendatario haya manifestado, con cuatro meses de antelación a la expiración del plazo, su voluntad de renovar el contrato por un mínimo de cinco años más y por una renta de mercado.

Cumplidos estos requisitos nace el derecho a la indemnización que dependerá, en su cuantía de la concurrencia de dos supuestos normativos:

a) Si el arrendatario iniciara en el mismo municipio, dentro de los seis meses siguientes a la expiración del arrendamiento, el ejercicio de la misma actividad a la que viniera estando dedicada. En este supuesto la indemnización comprenderá los gastos del traslado y los perjuicios derivados de la pérdida de clientela ocurrida con respecto a la que tuviera en el local anterior, calculada con respecto a la habida durante los seis primeros meses de la nueva actividad.

b) Si el arrendatario iniciara dentro de los seis meses siguientes a la extinción del arrendamiento una actividad diferente o no iniciara actividad alguna, y el arrendador o un tercero desarrollan en la finca dentro del mismo plazo la misma actividad o una afín a la desarrollada por el arrendatario. En este segundo supuesto la indemnización será de una mensualidad por año de duración del contrato, con un máximo de dieciocho mensualidades.

Ahora bien, al tratarse de un contrato sinalagmático entra en el marco de la esfera dispositiva de los contratantes, por lo tanto, el derecho a la indemnización es un derecho renunciable, de manera tal que es habitual en la práctica arrendaticia introducir una cláusula de regulación convencional o, incluso, de exclusión de dicha indemnización, al amparo de lo dispuesto en los artículos 4.3 LAU y 1.255 CC. Renuncia que siempre tendrá que ser expresa y claramente establecida.

Salvo mejor opinión en derecho.

Sentencia de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo de 19 de junio de 2024: <https://www.poderjudicial.es/search/AN/openDocument/59eebdce6b1e1e03a0a8778d75e36f0d/20240704>.