

CONSULTORIO

Duración de los contratos de arrendamiento de local de negocio

PEDRO GENOVÉ PASCUAL
BUFETE ESCURA
HISPAJURIS

Coincidiendo con los diez años de vigencia de la Ley 29/1994, de Arrendamientos Urbanos, cumplidos el pasado mes de enero de 2005, el presente artículo pretende aportar algo de luz acerca de la duración de los contratos, que dependerá de la legislación vigente en el momento de la celebración de aquél y, en su caso, de las cláusulas contenidas en el propio contrato. La duración de los contratos de arrendamiento de local de negocio depende de su fecha de celebración; conforme a este criterio, se distinguen tres tipos de contratos:

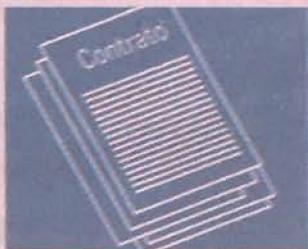
1) Contratos anteriores al 9 de mayo de 1985. Este tipo de contratos se caracterizan por la aplicación, por imperativo legal, de la prórroga forzosa para el arrendador. Si el arrendatario es una persona física, el contrato se extinguirá, en principio, a su fallecimiento o jubilación. En ese momento puede subrogarse el cónyuge, si realiza la misma actividad, hasta su fallecimiento o jubilación. A la muerte o jubilación del titular o su cónyuge subrogado puede continuar en el contrato un descendiente que realice la misma actividad, pero sólo hasta el 1 de enero de 2015.

En caso de que el arrendatario o su cónyuge traspasan el local, el contrato durará un mínimo de diez años, pero si el plazo hasta el 1 de enero de 2015 es superior, el contrato se extinguirá en esta última fecha. Cuando la actividad que se desarrolle sea profesional, el contrato debió quedar extinguido el 1 de enero de 2000. Si el arrendatario permanece, puede resolverse por voluntad unilateral de cualquier parte, previo requerimiento a la otra. Siguiendo con la casuística normativa, la condición de persona jurídica del arrendatario con lleva que el contrato quede extinguido, por mandato legal, el 1 de enero de 2015, siempre que desarrolle una actividad comercial. Para determinar el tipo de actividad, la norma remite a la clasificación de actividades establecida en la norma reguladora del IAE.

Aportación de capital en especie mediante un bien inmueble

¿Puedo entregar un inmueble como aportación de capital en la constitución de una sociedad mercantil? ¿Y en el caso de tratarse de una sociedad anónima? ¿Cuáles serían los principales requisitos para poder realizar tal aportación? ¿Varían en función del tipo de sociedad?

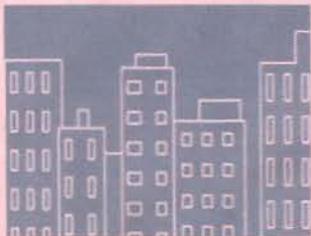
Tanto en la constitución de una sociedad de responsabilidad limitada como de una sociedad anónima, es posible realizar la aportación de capital correspondiente mediante la entrega de un bien inmueble. Sin embargo, los requisitos que hay



Cuando la actividad no sea comercial, el contrato quedará extinguido el 1 de enero de 2000, 2005, 2010 ó 2015, según la tarifa del IAE aplicable a la sociedad arrendataria en el ejercicio 1994. Si el local tiene más de 2500 metros el contrato, igualmente, debió quedar extinguido el 1 de enero de 2000.

2) Contratos celebrados entre 9 de mayo de 1995 y 31 de diciembre de 1994. La prórroga forzosa sólo es aplicable si las partes la acordaron. A falta de pacto de prórroga forzosa la duración del contrato será la fijada por las partes. Si se pactó la prórroga forzosa es difícil resolver el contrato por extinción de plazo porque fue un acuerdo privado entre partes. Dependerá del criterio de cada Juzgado, pero la Ley prevé los antedichos plazos de resolución para contratos en situación de «prórroga legal», sin referencia alguna a la prórroga voluntaria.

3) Contratos posteriores a 1 de enero de 1995. Se rigen por la Ley de 1994, que se caracteriza por la libertad de pacto, sin plazo mínimo de duración. Es aconsejable prever la renuncia al tanteo, retracto y adquisición preferente, pues, si nada se dice, el arrendatario podrá hacer uso de estos derechos. Cumplido el plazo o sus prórrogas, si se ha llevado a cabo una actividad comercial de venta al público los últimos 5 años y el arrendatario ha notificado su voluntad de estar 5 años más por una renta de mercado, el arrendador vendrá obligado a indemnizar si no acepta la prórroga. En los demás casos, el contrato se extingue en el plazo convenido. No cabe olvidar que, en ocasiones, el arrendatario incumple con algunas de las obligaciones adquiridas, lo cual puede provocar la resolución. Dependerá de las cláusulas de cada contrato pero, de acuerdo con lo que habitualmente se pacta, el arrendador podrá resolver el contrato en el caso de que el arrendatario, por ejemplo, domicilie una sociedad en el local sin haberlo notificado o amplie o modifique la actividad de modo unilateral.



que cumplir para poder realizar dicha aportación, principalmente los que se refieren a su valoración, variarán según se trate de una sociedad mercantil o bien si se trata de otro tipo de sociedad. De esta manera, en la constitución de una sociedad de responsabilidad limitada, el valor del inmueble y, por tanto, de la aportación del socio, será el que libremente le dé el socio aportador, teniendo siempre como

valor mínimo del inmueble el que a tal efecto establezca la comunidad autónoma correspondiente. Lógicamente, a ese valor habrá que restar el importe de las cargas que posea el bien en el momento de la constitución de la sociedad mercantil. Responderán de la realidad del inmueble y de su valoración el aportante, los socios fundadores y los administradores de dicha sociedad. Por otro lado, en el caso de las sociedades anónimas la valoración será siempre la que se lleve a cabo mediante el informe que realice la valoración de un experto independiente. Este experto es designado por el Registro Mercantil. El informe quedará incorporado como anexo a la escritura de constitución de la sociedad.

M. Lacalle Olano
(Herrera Castellanos Abogados)

Deducción del IVA en venta de local de negocio

Acabo de comprar a una constructora un local de negocio por el que he pagado el IVA correspondiente (16%). Tengo la intención de venderlo próximamente. ¿Podría deducirme el IVA que he pagado?

En principio, la respuesta ha de ser negativa pues la hipotética venta referida viene a ser una segunda transmisión y, por lo tanto, no estaría sujeta a IVA, sino al Impuesto de Transmisiones Patrimoniales. Sucede, sin embargo que, si al adquirir tal local se destinase el mismo, antes de venderlo, a la actividad de alquiler, realizándose las oportunas declaraciones del IVA correspondientes a tal arrendamiento y demás obligaciones fiscales necesarias, la hipotética segunda transmisión podría sujetarse a IVA. En tal caso, podría deducirse el IVA, siempre y cuando el local se transmita a un sujeto pasivo de IVA que actúe en el ejercicio de sus actividades empresariales o profesionales y tenga derecho, a su vez, a deducirse el IVA soportado.

Arturo López Román
(J. Mateos Cuesta & Asociados)

Representante en juicio de la sociedad por administrador

Acabo de ser nombrado administrador único de una S.R.L., demandada en un procedimiento judicial en el que se ha solicitado interrogatorio de la sociedad. ¿Tengo que acudir yo o el anterior administrador?

De acuerdo con la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada, la representación de la sociedad, en juicio y fuera de él, corresponde a los administradores, y en caso de administrador único, a éste. Ahora bien, cuando la parte declarante sea una persona jurídica y su representante en juicio no hubiera intervenido en los hechos controvertidos en el proceso, dicha circunstancia deberá alegarse en la audiencia previa al juicio, y deberá facilitar la identidad de la persona, en este caso el anterior administrador, que intervino en nombre de la persona jurídica interrogada que sea citada al juicio. Además, la Ley prevé la posibilidad de que se solicite que la persona identificada, esto es, el anterior administrador, sea citada en calidad de testigo si ya no formara parte de sociedad.

M^a Fernanda Pardo Fanjul
(Alonso y Asociados Abogados)

Información elaborada por despachos integrados en la Agrupación HISPAGURIS A.I.E.



Prevención del blanqueo de capitales

¿Es cierto que la Administración pretende incrementar el control de las sociedades patrimoniales como forma de prevenir el blanqueo de capitales? ¿Qué relación guardan ambas cosas?

Es frecuente que sociedades interpuestas, sin actividad, adquieran inmuebles de alto valor para uso de sus socios y administradores, deduciendo gastos e incluso el IVA. Es necesario frente a ello un control intensivo, hasta ahora inexistente, para detectar estas irregularidades, que son aprovechadas por narcotraficantes para el blanqueo de capitales, adquiriendo inmuebles de valor elevado a través de sociedades interpuestas, a menudo filiales de otras ubicadas en paraísos fiscales. La Administración pretende incrementar el control verificando la titularidad y objeto de las patrimoniales en general, y gravarlas estableciendo una renta estimada en función de sus inmuebles.

Carlos Muñoz
(Muñoz-Fresco Abogados & Asesores Fiscales)

Aplicación de las tablas salariales de un convenio

La aplicación de las tablas salariales de un convenio, ¿tiene efectos retroactivos sobre los trabajadores que ya no se encuentren en la empresa?

La aplicación retroactiva de las tablas salariales de un convenio sólo surtirá efectos sobre las cuantías relativas a salario y pagas extraordinarias que afecten a cada empleado y por el tiempo que estuvieran en la empresa. Ahora bien, en el supuesto de trabajadores que no se encuentren en la empresa en el momento de publicación del convenio colectivo, el empleado tendrá los mismos derechos que los que se encuentren en activo, sin que la obligación de retroactividad pueda aplicarse a la posible indemnización por despido ni a los salarios de tramitación que se hubieran abonado. Así, la indemnización por despido debe calcularse sobre el salario que percibe el trabajador en el momento del despido, sin que le afecten las variaciones que puedan establecerse más tarde por aplicación del convenio colectivo.

María Lacalle Olano
(Herrera Castellanos Abogados)