

LA ACTIVIDAD EXPLOTADA EN LOS LOCALES

I. LA ACTIVIDAD DEBE ESTAR EXPRESAMENTE PREVISTA EN EL CONTRATO

El régimen jurídico de los arrendamientos comerciales protege la actividad (o actividades) prevista(s) en el contrato. Por lo que si el arrendatario ejerce cualquier otra actividad, no prevista en el contrato, incurre el riesgo de una rescisión del mismo, o un rechazo de renovación sin indemnización por desalojo.

Sin embargo, se puede considerar que ciertas actividades no previstas expresamente en la cláusula de actividad estén implícitamente incluidas en las actividades autorizadas, con motivo, por ejemplo, de la evolución de los usos y costumbres. Así, la *Cour de Cassation* (Tribunal Supremo francés), en una sentencia del 16 de septiembre de 2015, consideró que la venta de boletos de entrada al palacio de Versalles, por un comercio cercano y que había declarado en el contrato de arrendamiento, una actividad de "café, bar, salón de té, restauración, venta de lotería/apuestas", era un "servicio local correspondiente a la evolución de los usos comerciales cerca del castillo".

Sin embargo, cuando el arrendatario desea ampliar o modificar su actividad, a la que no se pueda aplicar el criterio de inclusión implícita, se deberá presentar al arrendador una solicitud de "des-especialización".

En este caso, existen dos tipos de "des-especialización":

- La "des-especialización" parcial: cuando el arrendatario desea simplemente añadir actividades conexas o complementarias a la actividad autorizada por el contrato de arrendamiento.
- El "desespecialización" completa: cuando el arrendatario quiere pasar de la actividad autorizada por el contrato de arrendamiento a otra actividad, lo que equivale entonces a una transformación de la empresa.

En caso de respuesta negativa del arrendador, el arrendatario deberá solicitar la autorización por vía judicial.

II. LA ACTIVIDAD DEBE HABER SIDO DECLARADA EN EL REGISTRO MERCANTIL

Es necesario que la actividad que explote el arrendatario de manera efectiva en el local, prevista en el contrato de arrendamiento comercial, sea idéntica a la actividad declarada en el Registro Mercantil.

De hecho, si el arrendatario ejerce una actividad diferente a la mencionada en el Registro Mercantil, incurrirá la pérdida del beneficio del régimen protector de los arrendamientos comerciales.

Una sentencia de la *Cour de cassation* de 18 de enero de 2011, dio la razón a un propietario que había desalojado al arrendatario, sin pagarle ningún tipo de indemnización, basándose en el hecho que la actividad ejercida efectivamente por el arrendatario no correspondía a la mencionada en el Registro Mercantil. En este caso, en su inscripción en el Registro Mercantil, el arrendatario había declarado la venta de flores, ferretería y productos de la dieta, mientras que en realidad explotaba una actividad de venta de ropa y artículos deportivos. Esta sentencia resulta interesante ya que, en este caso concreto, la actividad explotada, pero no declarada en el Registro Mercantil, ¡había sido explícitamente autorizada por el arrendador con motivo de una modificación posterior al contrato de arrendamiento!

Esta decisión se inscribe en una corriente jurisprudencial particularmente severa contra el arrendatario, que queda ilustrada igualmente por la sentencia del 22 de septiembre de 2016. En este caso, la *Cour de Cassation* sancionó nuevamente un arrendatario que, en el Registro Mercantil, había declarado las actividades de "*venta de arte, madera tallada, miniaturas y marfiles de madera, importación y exportación de productos de lujo*", mientras que, posteriormente, se dedicó a la venta de objetos de turismo. Fundándose en este cambio de actividad, el arrendatario se vio privado del derecho a renovar el contrato de arrendamiento y el derecho a una indemnización por desalojo.

Para acabar, precisar que, la indemnización por desalojo a la que podría tener derecho el arrendatario, se calculará únicamente en base a las actividades autorizadas por el contrato y declaradas al Registro Mercantil.

Abril 2017

La finalidad de la presente guía es meramente informativa y no tiene en cuenta las particularidades que se pueden presentar en cada caso. Para una información completa y adaptada a su caso particular, se recomienda un asesoramiento profesional.

Estamos a su disposición para aconsejarles jurídicamente y acompañarles en su proyecto específico de implantación o desarrollo de su actividad en Francia.