

LA TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

I. RESCISIÓN DEL CONTRATO AL FINAL DE LOS TRIENIOS (ARRENDATARIO)

Tal y como lo establece el estatuto legal de los arrendamientos comerciales, el arrendatario puede rescindir el contrato al final de cada trienio. Sin embargo, se deben respetar los requisitos formales (rescisión por carta certificada con acuse de recibo o por acta notificada por agente judicial) y de plazo (rescisión anunciada seis meses antes del final del trienio).

Contractualmente se podrá prever una indemnización al arrendador, en caso de rescisión por el arrendatario, al final de uno de los trienios. Sin embargo, los tribunales tienen un poder de control sobre este tipo de cláusulas con vistas a garantizar que el importe estipulado no tenga como efecto de desalentar al arrendatario de ejercer su derecho de rescisión.

II. TERMINACIÓN AL FINAL DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO (ARRENDADOR Y ARRENDATARIO)

A pesar de que el contrato de arrendamiento comercial tiene una duración determinada (nueve años), el contrato terminará solamente si una de las partes ejerce el derecho de rescisión.

A. Rescisión por el arrendador

Si el arrendador no desea renovar el contrato más allá del plazo establecido o si desea renovar el contrato (bajo condiciones idénticas o diferentes), deberá notificar al arrendatario sus intenciones (de rescindir o renovar el contrato) por carta certificada con acuse de recibo o por acta notificada por agente judicial, a más tardar seis meses antes de la fecha de término.

Además, en el caso de querer rescindir el contrato, bajo pena de nulidad de la rescisión, el arrendador deberá indicar en dicha notificación:

- las razones por las cuales no desea renovarlo;
- el derecho del arrendatario de actuar por vía judicial, en el plazo de dos años, para impugnar la rescisión y solicitar una indemnización por desalojo.

B. Rescisión por el arrendatario

Igualmente, en el caso del arrendatario, independientemente del hecho que desee rescindir definitivamente el contrato o desee renovarlo (bajo las mismas condiciones o bajo condiciones distintas), deberá notificar la rescisión al arrendador, por carta certificada con

acuse de recibo o por acta notificada por agente judicial, en los seis meses anteriores a la fecha del término.

Si solicita la renovación, bajo pena de nulidad de la notificación, el arrendatario deberá avisar al arrendador de que dispone de tres meses a partir de la recepción de la notificación para notificar por acta de agente judicial, los motivos de su posible rechazo a renovar y que, de lo contrario, la solicitud de renovación se considerará aceptada.

Sin embargo, cabe precisar que, esta presunción sólo tendrá efecto respecto al principio de renovación, con la excepción de cualquier otra condición, como por ejemplo el precio del alquiler (respecto al cual, si se incurriera un aumento en el marco de la renovación, el arrendatario podrá recurrir a las instancias especializadas llamadas “Comisión de conciliación” o el “Juez de los alquileres”).

En principio, si el propietario se opone a renovar el contrato de arrendamiento, el arrendatario tendrá derecho a una indemnización por desalojo.

C. Ausencia de rescisión o de renovación del contrato

Si, al final del último trienio, el arrendatario permanece en los locales, sin que ninguna de las partes haya notificado la rescisión o la renovación del contrato de arrendamiento, el mismo continúa por acuerdo tácito. En este caso, los términos contractuales originales permanecen en vigor, salvo en lo que respecta la duración del contrato de arrendamiento. Efectivamente, a falta de rescisión o de renovación del contrato, el contrato de arrendamiento, inicialmente acordado por una duración de nueve años, se convierte en un contrato indefinido y las partes podrán terminarlo en cualquier momento, a condición de respetar un preaviso de seis meses antes del último día de un trimestre calendario.

Sin embargo, si en el plazo de tres años a partir de la prórroga tácita del contrato, no se rescindiera o renovara el contrato original, las partes ya no estarán sujetas a la regla de limitación de la renta previamente expuesta (*plafonnement*), de manera que el arrendador podrá solicitar una revisión del precio del alquiler de acuerdo al valor locativo de los locales.

**

*

Las condiciones de terminación del contrato de arrendamiento comercial establecidas por la ley francesa contrastan con el régimen jurídico aplicable a los arrendamientos comerciales en España.

En efecto, en derecho español, al tratarse de un contrato consensual, éste se terminará de acuerdo con las estipulaciones convenidas por las partes, por lo general al final del plazo acordado.

Además, aunque en España existe un derecho a la renovación en favor del arrendatario, salvo si este último ha renunciado por contrato a prevalecerse del mismo, este derecho beneficia tan sólo a un cierto tipo de contratos de arrendamiento comercial. Esto es: arrendamientos de locales en los cuales se ha explotado un negocio de venta al público, durante al menos cinco años. En este caso, la duración de la renovación deberá ser de al menos cinco años.

Por otra parte, si, al vencimiento del contrato, el arrendatario permanece en el local durante más de 15 días sin que el arrendador se haya opuesto de forma explícita, se considerará que el contrato de arrendamiento se ha renovado automáticamente por la misma duración de las cuotas de alquiler previstas por el contrato inicial: por ejemplo, un año si se estableció un alquiler anual o un mes si se estableció una renta mensual (1.566 y 1.581 del Código Civil español).

III. RESCISIÓN POR JUBILACIÓN O INVALIDEZ (ARRENDATARIO)

El Código Mercantil francés establece que, en tales casos, el arrendatario puede rescindir el contrato en cualquier momento, a condición de cumplir ciertos requisitos formales (carta certificada con acuse de recibo o acta notificada por agente judicial) y los plazos de preaviso (seis meses).

IV. RESCISIÓN AMISTOSA (ARRENDATARIO Y ARRENDADOR)

La rescisión amistosa es posible en todo momento y las condiciones de la misma serán exclusivamente contractuales.

Pero cuidado: un acuerdo de rescisión amistosa no surtirá efecto hasta un mes después de la notificación a los potenciales acreedores del arrendatario inscritos en el Registro Mercantil. De hecho, como la terminación del contrato de arrendamiento comercial puede afectar al valor del negocio del deudor, los acreedores deberán ser debidamente informados de la terminación del contrato, para que puedan recuperar su deuda sobre la indemnización por desalojo que pudiera recibir el arrendatario. Igualmente, tal notificación permitirá a los acreedores impugnar la validez del acuerdo, si se hubiera concluido en fraude de sus derechos.

V. RESCISIÓN POR INCUMPLIMIENTO CONTRACTUAL (ARRENDATARIO Y ARRENDADOR)

Esta rescisión puede ser solicitada ante al tribunal competente por la parte que tenga un interés en invocarla.

Pero, en lo que respecta a las obligaciones del arrendatario, por lo general el contrato de arrendamiento incluye una cláusula resolutoria, regulada por el Código Mercantil francés. En virtud de esta cláusula, el contrato de arrendamiento será automáticamente rescindido, por

ejemplo, en caso de impago del arrendatario. La cláusula resolutoria está, sin embargo, sujeta a condiciones estrictas:

- las partes deben haber estipulado de forma expresa los incumplimientos contractuales sancionados;
- su aplicación está sujeta al requerimiento escrito previo del arrendatario al arrendador para que cumpla sus obligaciones contractuales en el plazo de un mes;
- la cláusula de rescisión automática debe ser invocada de buena fe por parte del arrendador.

Con respecto a esta última condición, se puede mencionar, por ejemplo, una sentencia de 5 de noviembre de 2015: la *Cour de Cassation* rechazó la aplicación de una cláusula de rescisión automática, al considerar que, aunque el arrendatario había incumplido el contrato al no haber absorbido una acumulación de gastos pendientes de pago desde hacía varios años, el propietario se había abstenido de requerir al mismo el pago de dichos gastos durante mucho tiempo y el requerimiento de pago se había notificado tras el rechazo del arrendatario a su demanda de aumento del alquiler.

Sin regularización del arrendatario en el plazo de un mes a partir del requerimiento, el propietario podrá presentar una demanda ante los tribunales para que se constate la rescisión del contrato. En este caso, el juez ejercerá un control tan sólo respecto al cumplimiento de las condiciones anteriormente citadas: si se cumplen las condiciones, independientemente de la gravedad del incumplimiento, el juez deberá constatar la rescisión del contrato de arrendamiento por incumplimiento imputable al arrendatario.

Sin embargo, el tribunal podrá suspender el efecto de la cláusula de rescisión dando un plazo suplementario al arrendatario, comúnmente llamado, período de gracia. Sin embargo, la concesión de este nuevo plazo, que puede llegar a ser de hasta dos años, está condicionada a que el arrendatario presente una demanda en este sentido, justificada por su situación personal.

Además, al igual que la rescisión amistosa, el propietario deberá notificar la demanda judicial de rescisión del contrato a los posibles acreedores del arrendatario, inscritos en el Registro Mercantil. Esto les permitirá sustituirse al arrendatario en el cumplimiento de sus obligaciones, y así evitar que la cláusula de rescisión pueda aplicarse. A falta de notificación a los acreedores registrados, estos podrán solicitar la anulación de la rescisión por vía judicial.

Por último, cabe precisar que, bajo la ley española, la extinción automática por iniciativa del arrendador también está prevista, pero, contrariamente a la legislación francesa, no está sujeta a la existencia de una cláusula contractual en este sentido. De hecho, a menos que se estipule lo contrario, el arrendador tendrá derecho legalmente a rescindir el contrato, por ejemplo, por los motivos siguientes:

- impago del alquiler o cualquier otro gasto a cargo del arrendatario;

- la falta de aval bancario o de actualización del mismo;
- Deterioro intencional del local o la realización de obras sin el consentimiento previo del arrendador, cuando el mismo fuera necesario;
- Ejecución, en el local, de actividades perturbadoras, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas.

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.