



---

## La extinción de los arrendamientos de local de negocio de renta antigua a la luz de la LAU de 1994

Por Pablo Pérez Laya. Abogado de King & Wood Mallesons SJ Berwin

De conformidad con lo señalado en la Disposición Transitoria Tercera de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, el próximo 31 de diciembre de 2014 tendrá lugar la extinción de ciertos contratos de arrendamiento de local de negocio, de entre los comúnmente conocidos como "de renta antigua".

Dichos arrendamientos son los suscritos al amparo de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 y con anterioridad a la entrada en vigor del "Decreto Boyer" (Real Decreto-ley 2/1985), caracterizados en general por ser contratos con rentas muy bajas (a veces incluso anti-económicas) y períodos de duración indefinidos al estar sujetos con carácter imperativo al régimen de prórroga forzosa previsto en el artículo 57 de la LAU de 1964, según el que *"... llegado el día del vencimiento del plazo pactado, este se prorrogará obligatoriamente para el arrendador y potestativamente para el inquilino o arrendatario, aun cuando un tercero suceda al arrendador en sus derechos y obligaciones"*.

Tal y como señala su preámbulo, **la LAU de 1994** trató de acabar con los perjudiciales efectos que ha tenido la prolongada vigencia de la referida prórroga forzosa, **poniendo límites a su duración y restableciendo la temporalidad de las relaciones arrendatarias**. En el caso de los **arrendamientos de locales de negocio anteriores al 9 de ma ...**