

¿Se puede ceder un local sin consentimiento?

No hace falta el consentimiento del arrendador en la cesión de local de negocio si en el contrato de arrendamiento no figura la prohibición de traspasar.

FRANCISCO SEVILLA CÁCERES
Abogado

Lo primero que debemos señalar es que los conceptos “cesión” y “traspaso” son similares, es decir, cuando hablemos de cesión de local de negocio nos estamos refiriendo al traspaso de local de negocio. Lo que ocurre es que la actual Ley de Arrendamientos Urbanos 29/1994 -en vigor desde el 1 de enero de 1995 hasta la actualidad-, suprimió la palabra “traspaso”, que venía siendo utilizada por la Ley anterior -Ley de Arrendamientos de 1964-, y la cambió por el término “cesión”.

Así que la LAU de 1994 utiliza el vocablo “cesión” y la Ley de Arrendamientos de 1964 emplea el de “traspaso”. Es cierto que la mayor parte de la gente sigue utilizando el vocablo “traspaso”, pero siendo precisos, cuando hablemos de contratos de arrendamiento posteriores al 1 de enero de 1995, el **término correcto y legal** es “cesión de local”.

Como quiera que en este artículo nos vamos a referir a la necesidad o no del consentimiento del arrendador **en la cesión de local**, partimos del hecho de que el contrato de arrendamiento en el que se va a



“No sería posible ceder el local si no obtenemos, previamente, la autorización del dueño o arrendador”

subrogar la persona que quiere quedarse con el local es de fecha posterior al **1 enero de 1995** y, por tanto, sujeto a la Ley de Arrendamientos Urbanos 29/1994. Asimismo, hemos de tener presente que los locales de negocio son considerados por la Ley como “arrendamientos para uso distinto del de vivienda”.

¿SE PUEDE CEDER EL LOCAL?

Dicho todo lo anterior, lo segundo que debe tenerse en cuenta para saber si necesitamos contar con el consentimiento del arrendador en la cesión de local de negocio, es conocer si en el contrato de arrendamiento figura expresamente **prohibida** la posibilidad de ceder -“o traspasar”- el local a terceras personas. Si esto es así, en virtud de la libertad de pactos y de lo dispuesto en el artículo 4 de la Ley de Arrendamientos Urbanos 29/1994, no sería posible ceder el local si no obtenemos, previamente, la **autorización** del dueño o arrendador.

“El arrendador tiene derecho a una elevación de la renta -20%- en vigor en el caso de producirse la cesión del contrato”

El contrato de arrendamiento de local en el que se quiere subrogar la persona interesada en la cesión, se convierte de este modo en el principal documento para conocer la necesidad o no del consentimiento del arrendador en la cesión de local, por tanto, lo que habrá que hacer antes de nada es leer el contrato de alquiler que se va a ceder.

Nos hemos referido antes a lo dispuesto en el artículo 4 de la LAU. Pues bien, de su lectura extraemos la consecuencia de que **lo pactado** en el contrato es primordial en este asunto, y ha de ser **cumplido por los contratantes**.

LIBERTAD DE PACTOS

Sí el artículo 4.3 LAU dispone: “Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 1, los arrendamientos para uso distinto del de vivienda se rigen por la voluntad de las partes, en su defecto, por lo dispuesto en el título III de la presente Ley y, supletoriamente, por lo dispuesto en el Código Civil”, caben, por tanto, tres situaciones:

- **Primera.**- Si en el contrato de arrendamiento de local se prohíbe la cesión -ya sea total o parcial-, no podemos cederlo -traspasarlo-, sin el consentimiento expreso del arrendador, porque todo lo contrario llevaría a declarar nula la cesión y además la resolución del contrato de arrendamiento con aquél que ha cedido incumpliendo lo pactado.
- **Segunda.**- Ahora bien, si en el contrato de arrendamiento viene pactada la posibilidad de cesión del local con la exigencia de una serie de requisitos -% de subida de renta, avales, limitación de ac-

tividad, plazo de notificación, etc.-, entonces para la validez de la cesión deberán cumplirse todas y cada una de las exigencias que aparezcan reflejadas en el contrato -**libertad de pactos**-.

- **Tercera.**- Por último, puede darse también el supuesto de que en el contrato de arrendamiento no se dice nada sobre la cesión, en este caso, la Ley de Arrendamientos Urbanos 29/1994, en su artículo 32, permite la validez sin necesidad de la aprobación del dueño siempre y cuando se cumplan unos requisitos. Veamos lo que primeramente dice el artículo 32.1 LAU sobre el consentimiento del arrendador en la cesión de local: “Cuando en la finca arrendada se ejerza una **actividad empresarial o profesional**, el arrendatario podrá **subarrendar** la finca o **ceder** el contrato de arrendamiento sin necesidad de contar con el consentimiento del arrendador”.

REQUISITOS PARA LA CESIÓN

Si en el contrato de arrendamiento no se prohíbe la cesión, no se necesita el consentimiento del arrendador. Una vez sepamos que el arrendador no tiene que consentir la cesión, para su validez deben cumplirse el siguiente requisito -artículo 32 LAU-:

- 1.- La **cesión** deberá notificarse de forma fehaciente al arrendador en el plazo de un mes desde que aquéllos se hubieran concertado.
- 2.- El **arrendador** tiene derecho a una elevación de la **renta** -20%- de la renta en vigor en el caso de producirse la cesión del contrato.

Cumplido el requisito de la comunicación dentro del plazo establecido legalmente, el cedente -persona que tenía arrendado el local- dejará de estar vinculado al contrato de arrendamiento que le unía con el arrendador y en su lugar, con los mismos derechos y obligaciones derivados de ese mismo contrato, entrará el cesionario o persona que será el nuevo arrendatario ●