

**INFORME SOBRE LA LEY
29/1994
DE
24 DE NOVIEMBRE**



**CONFEDERACION GENERAL DE LAS PEQUEÑAS
Y MEDIANAS EMPRESAS DEL ESTADO ESPAÑOL**

Noviembre 2014

INTRODUCCION

El apartado C de la disposición adicional tercera de la Ley 29/1994 de 24 de noviembre trata de la actualización de la renta satisfecha por el arrendamiento de locales de negocio celebrados antes del Real Decreto Ley de 30 de abril de 1985 derogando lo dispuesto en el número 1 del Art. 100 del texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos (L.A.U. de 1964).

La pretensión de la Ley con esta actualización era desbloquear las rentas congeladas, permitiendo que la pactada recuperara gradualmente las variaciones no repercutidas de la inflación desde el inicio del contrato o de la última revisión legal, y a mas abundamiento, también se aplican a las que aún teniendo un pacto de revisión no se cumplieran exactamente el índice ascendente de la inflación.

Se estimó que puede establecerse como presupuesto la actualización al considerarse que las partes no reciben por igual la evolución económica del mercado, es decir, el arrendatario es favorecido en detrimento del arrendador propietario.

Esta breve introducción viene a exponer que el legislativo actúa para reparar el agravio entre las partes, tratando al legislar de reparar ese agravio se ocasiona otro.

Respetando la intención reparadora y la búsqueda de un equilibrio más justo.

Desde COPYME advertimos que no se profundizaba suficientemente en las causas ni tampoco en sus consecuencias.

La conocida popularmente como Ley Boyer actuó con un espíritu reparador a todas luces injusto y vencido hacia el arrendador. Tanto es así, que en ella no se contempla la aplicación del IPC negativo.

No conforme con la recuperación de la renta perdida y la incorporación del IPC continuado con lo que la renta se actualizaba anualmente hace un fundamento basado en la evolución del mercado.

La LAU de 24 de noviembre de 1994, solo contempla una opción al arrendatario aparte de oponerse por comunicación fehaciente a la actualización de la renta, oposición que lleva aparejada la extinción del contrato en cinco años desde la entrada en vigor de la Ley.

La opción es facultar al arrendatario con la voluntad de acelerar el proceso de actualización de la renta a cambio de un incremento de cinco años en el plazo de extinción, es decir, si fuerza la actualización recibe contrapartida. Este acicate obliga al arrendatario, con el señuelo de permanencia, el forzamiento de su capacidad de pago sin entrar en más análisis de las circunstancias concurrentes del arrendatario.

CONSIDERACIONES A LA LEY 29/1994 DE 24 DE NOVIEMBRE

La LAU de 1994 contempló la prórroga forzosa de la mayoría de los contratos a la duración de 20 años si se aceptaba la actualización en la que casi la totalidad de los arrendatarios se acogió.

La justificación de la evolución del mercado es la base principal en la que sustenta esta Ley.

Al introducir un término económico tan poco evaluable si se decreta la imposición de partes, la ley santifica y hace arbitro al “libre mercado” sin siquiera analizar que el mismo legislador está condicionando el fundamento en que se basa al intervenir en el.

El legislador tampoco tiene en cuenta que las partes firmaron un libre acuerdo de renta entre ellas. Tampoco tiene en cuenta la amortización de ese bien a través del pago de una renta continuada. Lo que el legislador hace es un vencimiento hacia una de las partes, que si bien permite desbloquear la actualización de la renta injustamente paralizada permitiendo su reparación a continuación al condicionarla al desarrollo económico de una de las partes.

Al fijar el desahucio, pues no se puede tipificar de otra forma, el legislador interviene en el desarrollo económico condicionándolo, dando a una parte la capacidad de imponerse según su libre interés.

Tampoco tiene en cuenta que además de intervenir en el mercado, condiciona una buena parte de la ciudad, en especial su almendra central en lo que al comercio y los servicios se refiere. Y no para en esto, condiciona por incertidumbre la renovación y la inversión en la actualización de las empresas y más aun, interviene (y esto es más grave) en la continuidad de contratos de trabajos, o por lo menos creando incertidumbre de mantenerlos de producirse el desahucio.

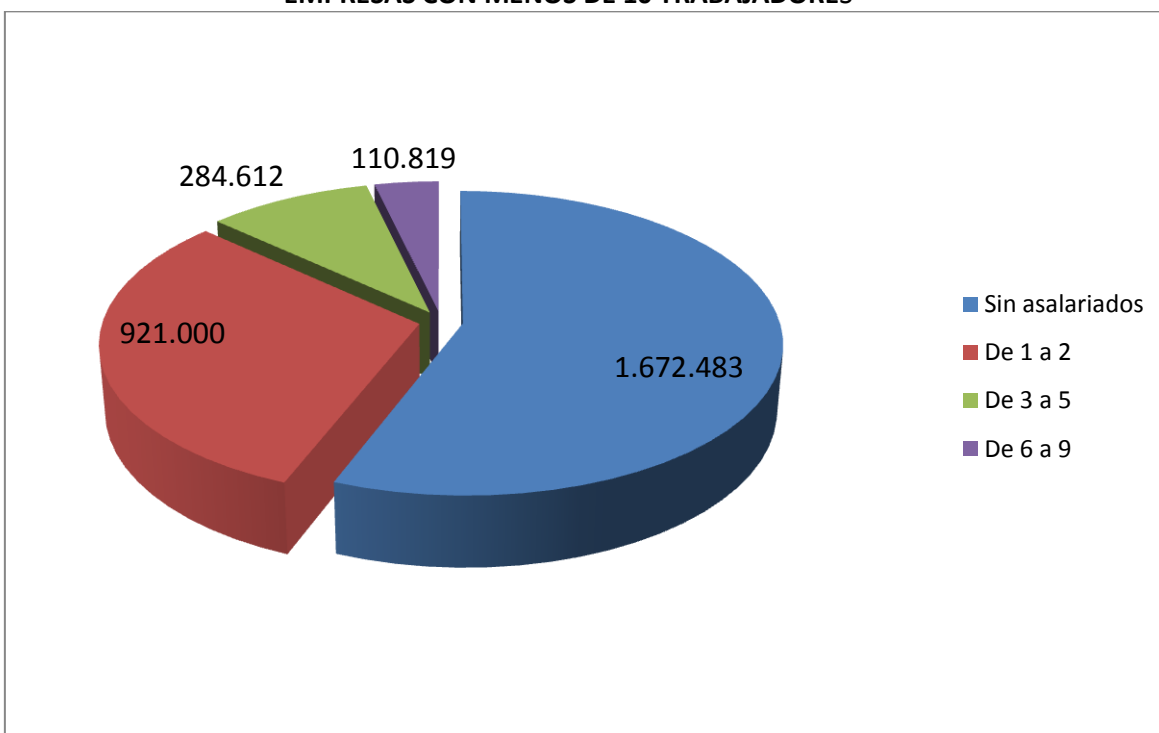
COPYME considera que la extinción de los contratos anteriores al 9 de mayo de 1985 que tienen fecha fija de vencimiento el 31 de diciembre de 2014, tendrá una repercusión muy negativa sobre un elevadísimo número de empresas y también en el mantenimiento del empleo, que en la mayoría de las empresas, sus plantillas están participadas en mayor proporción con contratos indefinidos y jornadas completas.

COPYME, estudiando datos del INE, declaraciones de organizaciones de estimaciones manifestadas a través de los medios de comunicación y elaboración propia a través de encuestas internas, ha confeccionado los siguientes datos ante la imposibilidad de verificarlos fehacientemente.

Empresas con menos de 10 trabajadores 2.988.914

Sin asalariados	1.672.483
De 1 a 2	921.000
De 3 a 5	284.612
De 6 a 9	110.819
De 10 a 19	70.226

EMPRESAS CON MENOS DE 10 TRABAJADORES

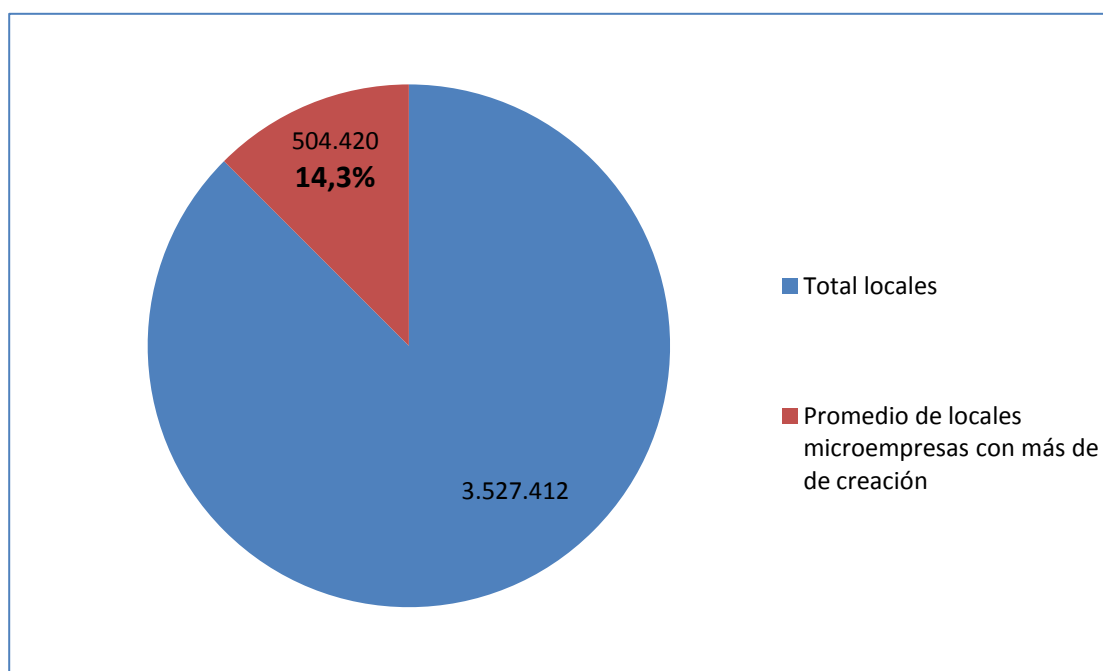


Total locales	3.527.412
Empresas	3.119.310
% de locales por empresas	1,13

De las cuales, el 14,3% tienen una permanencia de más de 20 años

Empresas de más de 20 años	446.061
Locales alquilados en promedio por empresas de más de 20 años	504.420

ESTIMATIVO DE LOCALES - MICROEMPRESAS CON MÁS DE 20 AÑOS DE CREACIÓN



Estimación de empresas de menos de 10 trabajadores, con más de 20 años 427.415

Supuesto: el 45% de las microempresas no tienen local propio 192.337

En promedio las microempresas*** españolas emplean a 2,7 trabajadores, lo que equivale a que las microempresas con más de 20 años de creación tienen contratados aproximadamente a 519.309 trabajadores

IMPACTO DE APLICACIÓN DE LEY ARRENDAMIENTOS



COPYME VE NECESARIA LA PARALIZACIÓN DE LA ENTRADA EN VIGOR DE ESTA LEY PARA SU ESTUDIO

Fuentes.- INE, CIAE (Confederación Intersectorial de Autónomos de Estado Español), encuestas internas propias, prensa escrita.

***Microempresas: empresas con menos de 10 trabajadores