

ARTÍCULO

Traspaso de local de alquiler

Analice si el contrato de arrendamiento prevé y regula esta posibilidad.

Si el contrato de alquiler prevé la cesión a un tercero y la permite, es muy probable que indique asimismo en qué condiciones debe realizarse. Ahora bien, aunque existan condiciones en el contrato, siempre es posible negociar (y conviene hacerlo). Lo habitual es establecer lo siguiente:

- Que deba notificarse al propietario el cambio de inquilino.
- Que el propietario tendrá derecho a elevar la renta por el hecho de la cesión o incluso que tendrá derecho a cobrar un porcentaje del traspaso.
- Otra posibilidad es que el contrato únicamente indique que a la hora de ceder el contrato se requerirá autorización expresa del arrendador (propietario), sin más. Si es así, sepa que, en caso de cesión, la ley permite al propietario aumentar la renta un 20% (salvo que renuncie a ello en el contrato). Por tanto, si no lo ha hecho, es probable que ponga un precio a dicha autorización. Intente negociarlo.

El contrato no establece nada

Si el contrato no dice nada o si se remite a la ley, el local se podrá traspasar sin autorización previa del propietario. Bastará con que se le notifique el traspaso en el plazo de un mes, y el propietario tendrá derecho a incrementar en un 20% la renta vigente, pero no tendrá derecho a exigir una parte de lo pagado por traspaso.