

Alquiler local comercial: Indemnización por pérdida de clientela

Si ha alquilado un local comercial, tenga en cuenta que el inquilino puede exigirle una indemnización por pérdida de clientela al final del contrato, si no se ha pactado la renuncia a la misma.

Según el [artículo 34 de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos \(LAU\)](#) establece que si no existe pacto en contra en el contrato, el arrendatario tendrá derecho a una indemnización por extinción del arrendamiento de local de negocio (no es aplicable a viviendas), siempre y cuando se den los siguientes requisitos:

Requisitos para cobrar la indemnización por clientela]

- Que no se haya renunciado de forma expresa en el contrato al percibo de esta indemnización por parte del inquilino. La normativa permite que las partes en el contrato puedan pactar lo que consideren oportuno siempre que no sea contrario a las leyes, a la moral ni al orden público. Es decir, si se ha pactado la renuncia del derecho a recibir esta indemnización, no cabrá luego su reclamación.
- Que haya estado realizando en el local una actividad comercial de venta al público durante los últimos cinco años.

Los contratos de arrendamiento de uso distinto del de vivienda cuyo objeto haya sido el alquiler de almacenes, oficinas, etc., quedan excluidos, al no desarrollarse en ellos actividad ?comercial de venta al público?.

- Que el contrato de arrendamiento se extinga por el cumplimiento del plazo pactado.

Si el arrendador resuelve el contrato porque el arrendatario deja de pagar la renta, o el arrendatario ha desistido voluntariamente del contrato aunque llevase en el mismo más de cinco años, no se cumplirá el requisito exigido.

- También es necesario que, cuatro meses antes de la finalización del contrato, el inquilino haya comunicado al arrendador su voluntad de renovar el contrato por un plazo mínimo de cinco años más y por una renta de mercado.

Se considerará renta de mercado la que al efecto acuerden las partes; en defecto de pacto, la que, al efecto, determine el árbitro designado por las partes.

La cuantía de la indemnización ¿Cómo se determina?]

Si después de reunir todos los requisitos anteriores, el arrendador comunica su deseo de no prorrogar el contrato de arrendamiento, el inquilino tendrá derecho a una indemnización cuya cuantía se determinará de la siguiente manera, según dos supuestos:

Si el arrendatario o inquilino iniciara en el mismo municipio, **dentro de los 6 meses** siguientes a la finalización del contrato de arrendamiento, **el ejercicio de la misma actividad** a la que viniera estando dedicada, la indemnización comprenderá los gastos del traslado y los perjuicios derivados de la pérdida de clientela ocurrida con respecto a la que tuviera en el local anterior, calculada con respecto a la habida durante los 6 primeros meses de la nueva actividad.

Si el arrendatario iniciara **dentro de los 6 meses** siguientes a la extinción del arrendamiento **una actividad diferente o no iniciara actividad alguna**, y el arrendador o un tercero desarrollan en la finca dentro del mismo plazo la misma actividad o una afín a la desarrollada por el arrendatario, la indemnización será de una mensualidad por año de duración del contrato, con un máximo de 18 mensualidades.

La LAU intentar compensar vía indemnización, el aprovechamiento que el arrendador o un tercero puedan tener sobre la clientela que el antiguo arrendatario se había ganado durante el tiempo que estuvo ejerciendo su actividad comercial en ese lugar.