

# El arrendamiento de locales comerciales

CUADERNOS  
AFIC

1

El presente cuaderno trata de aconsejar en la tarea de arrendar el local donde se va a desarrollar una actividad empresarial, comercial o profesional, exponer el régimen jurídico al que se encuentran sometidos estos contratos de arrendamiento y su contenido básico.

 GENERALITAT VALENCIANA  
CONSELLERIA D'INDÚSTRIA, COMERÇ I INNOVACIÓ

 red afic



## Índice

---

### I. Elementos a tener en cuenta al pactar un contrato de arrendamiento de local de negocios.

1. Formalización
2. El arrendador
3. El arrendatario
4. Destino del local
5. Duración
6. Renta
7. Actualización de la renta
8. Derecho de adquisición preferente
9. Obras
10. Cesión del contrato y subarriendo
11. Muerte del arrendatario
12. Finalización del contrato
13. Fianza

### II. Aspectos procesales

### III. Cláusula arbitral

### IV. Aspectos fiscales del arrendamiento

1. Impuesto sobre la renta de las personas físicas
2. Impuesto sobre sociedades
3. Impuesto sobre el valor añadido

En la regulación de los arrendamientos de locales de negocios, la Ley de Arrendamientos Urbanos, opta por dejar al libre pacto de las partes todos los elementos del contrato. Por ello se deberán pactar todas aquellas cuestiones que le pueden interesar, y sólo en defecto de pacto se aplicarán las previsiones legales.

## **I. Elementos a tener en cuenta al pactar un contrato de arrendamiento de local de negocios.**

---

### **1. Formalización**

Aunque la Ley admite los contratos verbales, cualquiera de las partes puede obligar a la otra a hacer el contrato por escrito, forma ésta que es la recomendable en todo caso.

### **2. El arrendador**

Puede pactarse qué ocurrirá .en caso de que su arrendador procediese a la enajenación de la finca arrendada ( por ej., pactar para tal supuesto que el arrendatario dejará libre el local a cambio o no de una indemnización ) . Si no se pacta nada al respecto, y como regla general, la Ley prevé que el adquirente de la finca queda subrogado en las obligaciones del arrendador, ocupando por tanto la posición de éste.

### **3. El arrendatario**

Conviene que figuren en el contrato de arrendamiento los titulares de la actividad que allí se va a ejercer. Si tiene pensado constituir un persona jurídica (sociedad anónima, limitada, cooperativa...etc.), será bueno prever qué ocurrirá en casos de fusión, escisión o transformación de la Sociedad arrendataria ya que si no se pacta otra cosa, la Ley considera que en aunque en estos casos no se reputará, el arrendador podrá elevar la renta el 20%.

### **4. Destino del local**

Es frecuente pactar que el local arrendado se destinará a una u otra actividad. Debe tener en cuenta que una concreción excesiva podrá tener consecuencias si posteriormente cambia su actividad o traspasa o subarrienda el local. Por tal motivo, es conveniente limitar los condicionamientos sobre el destino del local, para conseguir una mayor libertad tanto para la

realización de su actividad económica como a la hora de conseguir una cesión o un traspaso o subarriendo de su negocio.

## **5. Duración**

Deberá pactar en todo caso el plazo de duración del arrendamiento. Para este tipo de contratos no existen plazos legales mínimos ni máximos. Si no lo hace, se entenderá celebrado por un año.

En este sentido, debe recordar que el plazo convenido obliga a ambas partes a respetarlo y cumplirlo por lo que, en previsión de que los resultados de su actividad no sean los esperados, le convendrá pactar la posibilidad de rescindir el contrato, antes del plazo estipulado para su finalización. En este aspecto, es frecuente condicionarlo a la necesidad de un preaviso de determinado número de meses o ofrecer al arrendador una compensación si se ejercita la rescisión antes del plazo fijado.

## **6. Renta**

La cantidad que pagará por el arrendamiento será la que libremente pacten las partes sin que exista ningún condicionamiento legal en tal sentido. Lo normal será que se pacte la renta por meses o por años. El pago se efectuará en el lugar y por el procedimiento que Vd. establezca. Si no dicen nada deberá realizarse en el domicilio del obligado al pago (es decir, arrendatario).

El arrendador queda obligado a hacer entrega al inquilino del recibo acreditativo del pago, que deberá contener los distintos conceptos que integren la totalidad del pago. Si no lo hiciese, debe conseguir la forma para dejar constancia del mismo (giros telegráficos, ingresos bancarios, consignaciones...,etc.) teniendo en cuenta que serán de cuenta del arrendador todos los gastos que ello le origine.

## **7. Actualización de la renta**

Cuando el arrendamiento se pacta por más de un año las partes podrán estipular una actualización de las rentas, y el modo y tiempo en que ésta se efectuará. Normalmente se pactará la actualización de la renta durante el plazo de duración del arrendamiento en base al incremento del IPC anual, (por ser el índice general y por tanto de mayor aceptación) efectuándose la subida en la fecha que se cumpla cada año de vigencia del contrato, previa notificación del arrendador, expresando el porcentaje de variación a aplicar debidamente

justificado. Cualquier otro índice que pueda utilizarse debe ser objeto de especial cuidado pues muchos de ellos dan lugar a incrementos anuales importantes.

## **8. Derecho de adquisición preferente**

Si no pactan nada en este sentido, la Ley otorga al arrendatario un derecho preferente de adquisición, en caso de que el propietario procediese a la venta del local arrendado. Este derecho (llamado también de tanteo) se le concede por treinta días naturales desde que el dueño le comunique la decisión de vender, el precio y las demás condiciones de la venta. Y para el caso de que no se le notifique dicha decisión, y la venta se haya realizado, se le concede al arrendatario el derecho de retracto en treinta días naturales desde la notificación por el adquirente al arrendatario de las condiciones esenciales de la venta.

No existen los derechos de tanteo y retracto en caso de venta conjunta de la totalidad de locales y viviendas propiedad de un arrendador que formen parte de un inmueble ni si se vendieran de forma conjunta por los distintos propietarios a un mismo comprador la totalidad de los locales y viviendas de un inmueble.

## **9. Obras**

Convendrá pactar si se autoriza, se prohíbe o se obliga al arrendatario a realizar obras en el local, o bien qué tipo de obras puede llevar a cabo y cuáles no, así como si se le impone un plazo o no para realizarlas.

En principio, será conveniente que se pacte la posibilidad de que pueda realizar las obras para la adaptación del local a las necesidades presentes y futuras de su actividad. A falta de pacto en tal sentido, la Ley establece que:

- El arrendador está obligado a realizar, sin derecho a elevar la renta, todas las obras necesarias para conservar el local en condiciones de servir al uso convenido. Como contrapartida, el arrendatario está obligado a soportarlas, si no pueden, razonablemente, diferirse. No obstante, se disminuirá la renta en proporción a la parte de la que se vea privado y durante el tiempo que dure la obra si ésta se prolonga más de veinte días. En todo caso, el arrendatario puede realizar aquellas obras urgentes para evitar un daño inminente o una incomodidad grave y exigir de inmediato su importe al arrendador.

- A falta de pacto expreso por las partes, la Ley establece que la realización por el arrendador de obras de mejora, transcurrido cinco años de duración del contrato, le dará derecho a elevar la renta anual en la cuantía que resulte de aplicar al capital invertido en la mejora (descontadas las subvenciones públicas obtenidas) el tipo de interés legal del dinero en el momento de la terminación de las obras, incrementado en tres puntos.
- Las pequeñas obras que exija el desgaste por el uso ordinario del local son de cuenta del arrendatario.
- El arrendatario no puede realizar sin consentimiento del arrendador, expresado por escrito, obras que modifiquen la configuración del local o sus accesorios.
- El arrendatario debe soportar la realización por el arrendador de obras de mejora que no puedan, razonablemente, diferirse. En este caso, el arrendador debe notificar al arrendatario las características de la obra, y éste tiene un mes para decidir si desiste del contrato en los dos meses siguientes o no. Tendrá, si decide soportarlas, derecho a una reducción de la renta por la parte de local de la que se vea privado, y a una indemnización por los gastos que las obras le obliguen a efectuar.

### **10. Cesión del contrato y subarriendo**

Si las partes no pactasen nada al respecto, el arrendatario podrá subarrendar el local o ceder el contrato sin necesidad de consentimiento del arrendador. A cambio, éste tiene derecho a una elevación de la renta del 10% en caso de subarriendo parcial, o del 20% en caso de cesión o subarriendo total. En todo caso, deberán notificarse fehacientemente al arrendador en el plazo de un mes desde que se produzcan.

### **11. Muerte del arrendatario**

En caso de fallecimiento del arrendatario, el heredero o legatario que continúe la actividad podrá subrogarse en los derechos y obligaciones de aquél en el contrato. La subrogación deberá notificarse por escrito al arrendador dentro de los dos meses siguientes al fallecimiento.

### **12. Finalización del contrato**

Transcurrido el plazo estipulado, el contrato finalizará, salvo que se hubiera pactado otra cosa. Para este caso, y salvo renuncia o pacto diferente, la Ley prevé que la extinción del contrato

dará derecho al arrendatario a recibir una indemnización del arrendador siempre que:

- a) En dicho local se haya ejercido una actividad comercial en los últimos cinco años.
- b) El arrendatario, cuatro meses antes de la expiración del plazo, haya manifestado al arrendador su voluntad de renovar el contrato por un mínimo de cinco años más y por una renta de mercado. Esta renta se determinará de mutuo acuerdo por las partes o por árbitro designado por ellas.
- c) El arrendador o un tercero ejerzan en el local dentro de los seis meses siguientes a la finalización del arrendamiento, una actividad igual o afín a la que desarrollaba el arrendatario (apta para aprovechar la clientela captada por el arrendatario).

Esta indemnización variará:

- Si el arrendatario dentro de los seis meses siguientes a la finalización del contrato inicia de nuevo su actividad en la misma localidad, la indemnización comprende los gastos de traslado y los perjuicios por la pérdida de clientela.
- Si no inicia actividad alguna o se dedica a actividad diferente, y el arrendador o un tercero desarrollan en el local actividad igual o afín, la indemnización será una mensualidad por año de duración del contrato (máximo dieciocho mensualidades). En caso de desacuerdo sobre la cuantía de la indemnización se fijará por un árbitro designado por las partes.

### **13. Fianza**

Es obligatoria la exigencia y prestación de fianza en metálico en cantidad equivalente a dos mensualidades de renta que garantiza el cumplimiento de sus obligaciones por el arrendatario. Durante los cinco primeros años no será preciso actualizarla. Cuando el plazo pactado exceda de cinco años, la actualización de la fianza se regirá por lo pactado por las partes. A falta de pacto específico se presumirá que se pactó el mismo modo de actualización para la fianza que el pactado para la renta. Además puede pactar se cualquier otro tipo de garantía adicional.

## **II. Aspectos procesales**

---

El conocimiento de los litigios sobre arrendamientos urbanos corresponde al Juez de Primera Instancia del lugar donde esté ubicado el local.

En general, los procesos en esta materia seguirán el procedimiento establecido para los juicios de cognición salvo:

- los juicios de desahucio: demandas de resolución por falta de pago, demandas por precario y demandas por extinción del plazo.
- los juicios verbales: cuando se ejerciten acciones para determinar rentas o importes que legalmente deba abonar el arrendatario.

El desahucio por falta de pago puede únicamente ser paralizado por el arrendatario si antes de la celebración del juicio paga o pone a disposición del actor las cantidades que hasta tal momento adeude. No será posible enervarlo si ya se hubiese producido otra paralización anteriormente o si fue requerido para el pago con cuatro meses de antelación a la presentación de la demanda.

### III. Cláusula arbitral

---

Finalmente, y dado que la Ley prevé en distintas ocasiones que las partes pueden pactar el sometimiento de los litigios a los Tribunales arbitrales, y las indudables ventajas que esta elección supondría para la resolución de los diferentes conflictos que pudieran surgir en la materia, les recomendamos la inclusión en sus contratos de la cláusula del Tribunal de Arbitraje de la Cámara de Comercio correspondiente:

"Las partes intervinientes acuerdan que todo litigio, discrepancia, cuestión o reclamación resultantes de la ejecución o interpretación del presente contrato o relacionados con él, directa o indirectamente, se resolverán definitivamente mediante arbitraje en el marco de la Corte de Arbitraje de la Cámara de Comercio e Industria de... a la que se encomienda la administración del arbitraje y la designación de los árbitros de acuerdo con su Reglamento y Estatutos. Igualmente las partes hacen constar expresamente su compromiso de cumplir el laudo arbitral que se dicte".

### IV. Aspectos fiscales del arrendamiento

---

#### 1. Impuesto sobre la renta de las personas físicas

a) **Arrendador:** Las cantidades que recibe en concepto de rentas son ingresos íntegros del capital inmobiliario, salvo que el arrendamiento forme parte de una actividad empresarial en

cuyo caso serían rendimientos de dicha actividad. Puede deducir los gastos necesarios para su obtención.

b) **Arrendatario:** El tratamiento fiscal de las rentas pagadas por el arrendatario dependerá del régimen de determinación de rendimientos al que esté sujeto:

- Si está acogido al régimen de Estimación Directa: la renta será gasto fiscalmente deducible por tratarse de un gasto contable. También será gasto en caso de estar sujeto al régimen de Estimación Objetiva por Coeficientes.
- Por el contrario, si está acogido al régimen de Estimación Objetiva por signos, índices o módulos, al no considerar este sistema ingresos ni gastos, la renta pagada carecerá de trascendencia fiscal.

## 2. Impuesto sobre sociedades

a) **Arrendador:** La renta cobrada por la sociedad arrendadora formará parte de sus ingresos como cualquier otro rendimiento, y podrá, igual que el caso del IRPF, deducirse los gastos necesarios para su obtención.

b) **Arrendatario:** Al igual que en el caso del empresario individual en estimación directa, las cantidades pagadas en concepto de renta por la sociedad arrendataria son gasto fiscalmente deducible por ser gasto contable.

## 3. Impuesto sobre el valor añadido

Está sujeto a IVA el arrendamiento de locales de negocio y los arrendamientos de un único inmueble destinado a vivienda y local de negocio, constituyendo la Base Imponible el importe total de la contraprestación (renta + cantidades asimiladas y accesorias), y siendo el tipo impositivo el 16%. (Tipo general).

a) **Arrendador:** Es sujeto pasivo del impuesto, debiendo repercutirlo al arrendatario e ingresarlo en Hacienda. Podrá deducirse los IVA que hubiera soportado como consecuencia de inversiones o gastos que hubiera efectuado en el local.

b) **Arrendatario:** Dependerá del régimen de IVA al que esté sujeto:

- Si esta en régimen ordinario, las cuotas soportadas serán deducible en su totalidad al realizar su declaración por el impuesto, salvo que desarrolle una actividad exenta.

- Si está en régimen simplificado o en el del re cargo de equivalencia no se podrá resarcir de la cuota pagada al arrendador, ya que en estos regímenes no se permiten deducciones.

