



Administradores de Fincas

ARRENDAMIENTOS URBANOS

ARRENDAMIENTOS URBANOS

Arrendamiento de local : cesión y subarriendo

El contrato de arrendamiento de local de negocio se sujeta, en primer lugar, a los pactos que figuren en el contrato y con carácter subsidiario a la Ley de Arrendamientos Urbanos.

FRANCISCO SEVILLA CÁCERES
Abogado

El arrendamiento de local de negocio es aquel que recae sobre aquellas edificaciones urbanas habitables cuyo destino primordial no sea la vivienda, sino el de ejercerse en ellas, con establecimiento abierto, una actividad de **industria, comercio** o **enseñanza** con fin lucrativo.

El arrendamiento de local es denominado técnicamente por la **Ley de Arrendamientos Urbanos** -LAU- como "arrendamiento para uso distinto del de vivienda".

El régimen aplicable al arrendamiento de local viene previsto en el artículo 4.3 de la LAU: "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."

DE LA CESIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL Y SUBARRIENDO

Cuando el contrato de arrendamiento es posterior al **1 de enero de 1995**, se encuentra regulado por la **Ley de Arrendamientos Urbanos -LAU- 29/1994**.

En el caso de que el arrendatario del local quiera ceder el mismo a una tercera persona, puede hacerlo bien a través del **subarrendamiento** o a través de la cesión del local, al que vulgarmente se le sigue llamando **traspaso de local de negocio**.

Es **importante** recordar que el inquilino podrá subarrendar o ceder el local **-traspaso-** a una tercera persona, siempre que en el contrato **no se haya prohibido**, toda vez que como existe **libertad de pactos** entre los contratantes, puede establecerse esta prohibición.



Si en el contrato no se ha estipulado nada respecto del subarriendo o cesión del contrato, la Ley de Arrendamientos Urbanos establece en su art. 32 que el arrendatario del local podrá **subarrendar el local** o bien **ceder el local de negocio** a una tercera persona, sin necesidad de contar con el consentimiento del arrendador.

En estos casos, el arrendador tiene derecho a una **elección de renta** del 20 % en el caso de producirse la cesión del contrato **-traspaso-** o el **subarriendo** total de la finca arrendada.

Tanto la Ley de Arrendamientos Urbanos con la jurisprudencia consideran que no existe cesión del

contrato el **cambio** producido en la persona del **arrendatario** como consecuencia de la **fusión, transformación o escisión** de la sociedad arrendataria, pero el **arrendador** tendrá derecho a la elevación de la renta del **10%** o del **20%** de la que acabamos de hablar en el apartado anterior.

Para que se produzca la cesión como el subarriendo, se debe **notificar** de forma fehaciente al arrendador en el plazo de un mes desde que aquéllos se hubieran concertado.

INDEMNIZACIÓN A FAVOR DEL ARRENDATARIO

Cuando termina un contrato de arrendamiento de local por el transcurso del plazo convenido en el que **durante los últimos cinco años** se haya venido ejerciendo una actividad comercial de **venta al público**, dará al arrendatario derecho a una **indemnización** a cargo del **arrendador** siempre que el arrendatario haya manifestado, con **cuatro meses** de **antelación** a la expiración del plazo, su voluntad de renovar el contrato por un mínimo de cinco años más y por una renta de mercado.

La cuantía de la indemnización se determinará en la forma siguiente:

1.- Si el arrendatario iniciara en el mismo municipio,

dentro de los seis meses siguientes a la expiración del 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 seis primeros meses de la nueva actividad.

2.- Si el arrendatario iniciara dentro de los seis 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 dieciocho mensualidades.

LA RENTA

La renta que el inquilino abonará al arrendador por el alquiler del local **será la pactada libremente por las partes** en el contrato. Salvo pacto en contrario, el pago de la renta será mensual y habrá de efectuarse en los siete primeros días del mes. En ningún caso podrá el **arrendador** exigir el **pago anticipado** de más de una mensualidad de renta.

El lugar y la manera de hacerse el pago de la renta **será el que las partes acuerden**. Si no dijeren



¿Cuándo termina el contrato de arrendamiento de local?

- 1.- Al finalizar el plazo de **duración pactado**.
- 2.- El **impago** de la renta.
- 3.- La cesión o **subarriendo** del local sin comunicárselo al dueño.
- 4.- Causar **daños** en el local intencionadamente o **realizar obras** no consentidas por el dueño.
- 5.- Llevar a cabo en el local **actividades molestas**, insalubres, peligrosas, etc.

“Es importante recordar que el inquilino podrá subarrendar o ceder el local a una tercera persona, siempre que en el contrato no se haya prohibido”

nada se hará en metálico y en la vivienda arrendada. El arrendador queda obligado a entregar al arrendatario recibo del pago, salvo que se hubiera pactado que éste se realice mediante procedimientos que acrediten el efectivo cumplimiento de la obligación de pago por el arrendatario, como por ejemplo las **transferencias** o **ingresos** bancarios.

El recibo o documento acreditativo que lo sustituya deberá contener separadamente las **cantidades abonadas** por los **distintos conceptos** de los que se componga la totalidad del pago, y específicamen-

te, la renta en vigor. Si el arrendador no hace entrega del recibo, serán de su cuenta todos los gastos que se originen al arrendatario para dejar **constancia del pago**. En cuanto a la **actualización de la renta**, será conforme a lo que se haya pactado.

LA FIANZA

Lo primero que hay que decir es que en el contrato se pueden fijar las **garantías económicas** o **avales** que se consideren oportunas. Ahora bien, con independencia de esta libertad de pactos, el **inquilino** deberá entregar al arrendador, quien será el obligado a depositar en la **Comunidad Autónoma** donde esté ubicado el local, el importe de **dos mensualidades de renta**, que es lo que se denomina el depósito de la fianza. Este depósito es **obligatorio** que lo efectúe el **arrendador**. La fianza se recuperará por el arrendador al finalizar el arrendamiento y le será **devuelta** al arrendatario si no se **adeudan** rentas, cantidades asimila-

das -luz, etc.- o no existen desperfectos en el local.

La fianza, como hemos dicho, tiene como objetivo responder como **garantía** del pago de la renta, cantidades asimiladas y de los posibles **daños y desperfectos que el arrendatario pueda causar** en el local arrendado.

LAS OBRAS EN EL LOCAL ARRENDADO

Hay dos tipos de obras, las de conservación y las de mejora:

1.- LAS OBRAS DE CONSERVACIÓN

El **propietario** está obligado a realizar todas aquellas reparaciones que sean necesarias para **conservar el local** y pueda ser utilizado normalmente por el **inquilino**, salvo que el deterioro lo haya causado éste o el local haya quedado destruido por causas de las que no es responsable el propietario -incendio, inundación, etc-. En estos casos el arrendador no tendrá derecho a **elegir la renta** en estos supuestos.

Por su parte, el inquilino deberá abonar las **pequeñas reparaciones** que el local sufra con motivo del **uso ordinario**.

El **arrendatario** está obligado a soportar las obras de **conservación que sean urgentes** y no puedan esperar a la finalización del contrato de arrendamiento. En estos casos puede solicitar una disminución de la renta.

2.- LAS OBRAS DE MEJORA

Las obras de mejora son aquellas que afectan a la **higiene, salubridad y comodidad** de local y de los que lo utilizan.

Si la realización de las obras de mejora no puede retrasarse hasta que concluya el contrato de arrendamiento, el arrendatario, al igual que las de conservación, tiene que tolerarlas.

En estos casos, el propietario debe **notificar** al inquilino con al menos **3 meses de antelación**, el objeto de

las obras, su comienzo, duración y coste previsible.

Una vez recibida esta comunicación, el **arrendatario** podrá **desistir** del contrato en el plazo de 1 mes, salvo que estas obras apenas afecten al local. Si el arrendatario opta por desistir del contrato, éste finalizará en el plazo de **2 meses** sin que en este tiempo puedan iniciarse las obras.

Si el inquilino decide soportar las obras tendrá derecho a una **reducción de la renta** en proporción a la parte del local que no pueda utilizar, así como a una **indemnización** por los gastos que las obras le obliguen a realizar.

LA VENTA POR EL PROPIETARIO DEL LOCAL ARRENDADO

Si el propietario de un local alquilado desea venderlo, está obligado legalmente a ofrecérselo en **venta al arrendatario en primer lugar**, indicándole el precio y el resto de las condiciones de la venta, ya que el inquilino tiene un derecho de tanteo y retracto sobre el local. El derecho de tanteo que tiene el arrendatario antes de que el dueño venda la finca, tiene una duración de **treinta días**.

Si el propietario ha realizado la venta sin ofrecérsela al inquilino, éste podrá **impugnarla** y ejercer el derecho de retracto. Este derecho podrá ejercitarlo en un plazo de 30 días desde que tenga conocimiento de la citada venta.

El inquilino **no dispondrá de los derechos de tanteo y retracto** cuando el local arrendado se venda de forma conjunta con **los restantes locales o viviendas** propiedad del arrendador que formen parte de un mismo inmueble, es decir cuando revende todo un edificio en su totalidad.

Por su parte, la persona que compra un local que se encuentra arrendado, adquiere los mismos derechos y **obligaciones** del arrendador, subrogándose en su posición en el contrato ●