

Cláusulas que debe contener el contrato de arrendamiento de local de negocio o comercial

Si eres un autónomo emprendedor o empresa y estás pensando en alquilar un local comercial o para tu negocio, puede que, aparte de encontrar la mejor ubicación, y cómo rentabilizarlo, tengas dudas sobre qué cláusulas te conviene negociar con el propietario e incluir en el contrato.

El contrato de arrendamiento de local comercial

Los arrendamientos de locales para negocio se rigen por la Ley de Arrendamientos Urbanos de 24 de diciembre de 1994, pero los pactos privados de un contrato son libres. No es necesario que el contrato se celebre ante notario, su validez será la misma si se firma de forma privada. Lo que no se recoja de forma expresa en el contrato de arrendamiento de local de negocio, quedará sujeto a lo que determine la ley. Como derecho supletorio se aplicará el Código Civil.

El arrendador debe depositar la fianza en el organismo público que corresponda, según la Comunidad Autónoma en la que esté ubicado el inmueble. Sabremos si la ha depositado o no porque nuestra copia del contrato llevará un sello o bien nos darán un resguardo que lo justifique. Recordar que todos los autónomos o empresas que alquilen un local comercial para realizar su actividad económica, salvo algunas excepciones, deben presentar trimestralmente el modelo 115 de IRPF sobre alquileres.

Las Cláusulas del contrato de alquiler de un local de negocio

Vamos a centrarnos en las 4 cláusulas que considero más importantes a la hora de redactar tu contrato de alquiler:

1. Renta y duración
2. Obras en el local
3. Impuestos
4. Traspaso del local comercial

1. Renta y duración del contrato de local de negocio

Tanto la renta como la duración del contrato es la que libremente se pacte con la otra parte. Lo más beneficioso para ti es que la duración sea lo más larga posible. De este modo se garantiza que la renta no se incrementa más allá de la revalorización pactada. Hasta ahora la actualización de la renta se referenciaba al IPC pero esto ya no es obligatorio.

En el momento de celebrar el contrato de arrendamiento, deberás prestar una fianza en metálico en la cantidad equivalente a dos mensualidades de la renta pactada en el contrato (aunque pueden pedirte más mensualidades). También se suele contemplar que el inquilino permanezca en el local un **tiempo mínimo** (normalmente un año). El incumplimiento de este plazo obligaría al pago de las mensualidades que resten para el mismo.

El contrato debe incluir el **periodo de preaviso**, que es la antelación con la que debes avisar al propietario de que abandonas el local. Una vez finalice el plazo pactado, si manifiestas tu voluntad de prorrogarlo y el propietario se niega, **tendrás derecho a una indemnización** por los gastos de traslado y la posible pérdida de clientela.

2. Obras en el local

El arrendador deberá realizar las reparaciones necesarias en el local para conservarlo en condiciones de uso sin que esto le dé derecho a incrementar la renta, salvo que los daños hayan sido causados por el arrendatario. Las pequeñas reparaciones que exija el desgaste por el uso ordinario del local, deberá realizarlas el arrendatario.

El inquilino podrá realizar también obras de mejora, si cuenta con el consentimiento escrito del dueño. Esas obras que darán a beneficio del arrendador.

En algunos contratos se puede introducir la “cláusula de carencia”. Se trata de que no pagues los meses que hayas establecido con la otra parte, como compensación de obras que se realizarán para adaptar el local de negocio.

3. Impuestos y su importe

En el texto del contrato siempre se fija el precio del impuesto y se estipula que a ese importe se le aplicarán los impuestos en vigor. El propietario debe expedir una factura por cada mensualidad, añadiendo el IVA y restando la retención. También suele acordarse que el IBI lo abone igualmente el arrendatario.

4. Traspaso de local comercial

En muchos contratos se contempla que el inquilino no tenga derecho a traspaso. Esto es algo perjudicial, puesto que, si el negocio va mal y no tenemos derecho al traspaso de local de negocio, no podremos intentar recuperar lo que hemos invertido. Conviene negociarlo antes de firmar.

También hay que tener cuidado con el cambio de la figura del empresario. Si el que alquila es un autónomo y se constituye en S.L el propietario tendrá derecho a un incremento de la Renta. Para evitarlo, conviene añadir una cláusula en la que se permita explotar el negocio bajo cualquier forma jurídica.

Las cláusulas de un contrato de traspaso

En los últimos años son muchos los autónomos que han tenido que traspasar sus negocios porque su situación financiera hacía imposible su continuidad. En otros casos, era la hora de recuperar el dinero para pasar una buena jubilación. El traspaso es una opción que da al titular la oportunidad de recuperar toda o una parte de la inversión realizada en el local. Hay contratos de arrendamiento que excluyen expresamente la posibilidad de traspasar. Otros sí lo permiten, aunque con determinadas restricciones.

Recuerda que si bien los contratos de arrendamiento de locales comerciales se rigen por la Ley de Arrendamientos Urbanos, los pactos privados de un contrato son libres. Ten siempre en cuenta negociar con el propietario las cláusulas más importantes que ha de tener un contrato de alquiler de local comercial.

Si nos estamos planteando esta solución, lo primero que debemos hacer es leer nuestro contrato de alquiler para comprobar que podemos llevarlo a cabo. Si es así, tendremos que detenernos a considerar las cláusulas que vamos a contemplar.

Todo contrato de traspaso debe mencionar expresamente:

*1.- Los **datos identificativos de las partes** implicadas, tanto del que efectúa el traspaso como del que lo recibe. Si alguna de las partes fuera una persona jurídica, se identificará al representante de la misma.*

*2.- Los **datos del local**, dirección, características, metros. Si se desea puede incorporarse su referencia catastral o cualquier otro detalle que contribuya a su identificación.*

3.- Si en el traspaso se incluye **el mobiliario o útiles**. Los bienes que se incluyan deben relacionarse de la manera más detallada posible. Si fueran aparatos se incluiría la marca, modelo y características de manera que puedan identificarse claramente.

4.- Si el traspaso incluye la cesión de alguna **licencia de actividad**, es importante mencionarlo. Hay que dejar constancia en el contrato quién se hará cargo de los nuevos permisos y bajo qué condiciones.

5.- *Actividad a la que va a dedicarse el establecimiento.*

6.- **Importe del traspaso y forma en la que se hará efectivo.**

En el supuesto de que el negocio tenga deudas, es conveniente dejar constancia de quién se hará cargo de éstas, a fin de evitar posibles malentendidos. **Los traspasos se denominan CESIÓN** desde la entrada en vigor de la LAU de 29/1994, por la que se regulan, en el artículo 32. Traspasar sin tener derecho a ello puede suponer la nulidad del traspaso y la resolución del contrato de arrendamiento. Cuando se produce un traspaso no se celebra un nuevo contrato, sino que se mantiene el existente con el anterior inquilino, tan solo sustituyéndolo por el nuevo titular.

Cuando se traspasa un local de negocio, el arrendador tiene derecho a elevar la renta un 20%, salvo que en el contrato de arrendamiento se haya pactado otro porcentaje distinto. No se reputará cesión el cambio producido en la persona del arrendatario por consecuencia de la fusión, transformación o escisión de la sociedad arrendataria, pero el arrendador tendrá derecho a la elevación de la renta en la forma prevista.

Otra información sobre los traspasos de negocios

Cuando un negocio se traspasa éste es adquirido por un nuevo titular, que continúa con su explotación. El **traspaso de un local** arrendado obliga a firmar un contrato entre el que cede el negocio y el que lo adquiere. Pero es necesario también firmar un nuevo contrato de arrendamiento con el propietario, que tendrá que consentir la operación.

Es muy importante que antes de firmar un contrato de arrendamiento de un local comercial, negocies con el propietario **determinadas cláusulas** para no llevarte sorpresas.

El importe que se paga por un traspaso incluye los útiles, mobiliario, maquinaria y en suma, **todo aquello que el local pueda contener que se utilice en la actividad económica**. También incluye la infraestructura, el stock y la clientela, puesto que no es lo mismo comenzar un negocio partiendo de cero que contar previamente con unos clientes ya habituales. Si la actividad precisara de licencia como ocurre con los negocios de hostelería, por ejemplo, también es posible el cobro de una cantidad por cesión de la misma.

El traspaso no está sujeto a IVA. La transmisión de los elementos afectos a la actividad y del fondo de comercio de la misma, no devenga IVA, siempre que esa transmisión se haga a una misma persona (física o jurídica) que vaya a continuar con la misma actividad. Con respecto al IRPF, **para el que cede el traspaso se produce un incremento de patrimonio**. Deberá declarar el importe en la declaración anual del Impuesto de la Renta.

Para calcular dicha ganancia, **deberá restar del importe recibido, el valor neto de los bienes y derechos entregados**. Los bienes que se incluyen en el traspaso formarán parte del inmovilizado de la empresa que los transmite, por lo que se habrán ido amortizando a lo largo de los años de actividad. El valor neto será el que tiene cada uno de ellos en el momento de la transmisión, una vez descontadas las amortizaciones practicadas.

El que recibe el traspaso **lo deducirá también vía amortización** en porcentajes proporcionales a los años de duración del contrato de arrendamiento. Es decir, el importe de traspaso se trasladará a gastos en partes iguales según la duración del alquiler, haciendo un prorrateo en los ejercicios de duración inferior al año.