

# GUÍA SOBRE EL ARRENDAMIENTO DE UN LOCAL DE NEGOCIO

CLÍNICA JURÍDICA DE EMPRENDIMIENTO.  
UNIVERSIDAD CARLOS III DE MADRID.

GUÍA ELABORADA:  
MAYTE CERVIÑO MATELLANES



Ejemplo: "Se arrienda un local donde se venía desarrollando la actividad de cafetería y se alquila con ese mismo uso, pero en este caso en el contrato también se cede en arrendamiento toda la maquinaria, mobiliario, existencias, licencias, etcétera, que se encuentran en el local. En este caso estamos ante un arrendamiento de industria."

2. Local de arrendamiento para negocio: el arrendador alquila el local vacío, sin tener asociada una actividad empresarial y, por ende, una serie de requisitos de obligado cumplimiento para el arrendador.

Ejemplo: "Se arrienda el local, como espacio físico para que el arrendatario monte el negocio que desee pudiendo ser éste indicado o no en el contrato."

El contrato de arrendamiento de local de negocio no perderá su carácter por la circunstancia (puntual o no) de que el arrendatario, su familia o personas que trabajen a su servicio tengan en él su vivienda.

---

<sup>1</sup> Tal y como se indica en el artículo 4.3 de la LAU

## DURACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL

La vigente ley no establece ningún límite en el acuerdo de los plazos, permitiendo la absoluta libertad de pactos entre las partes firmantes del acuerdo.

Al contrario que ocurre con "el arrendamiento para uso de vivienda habitual", que tiene limitados los periodos mínimos, los máximos así como sus prórrogas, el de negocio está totalmente abierto al pacto de las partes para, de esta forma, no beneficiar ni perjudicar a nadie.

Pero, por supuesto, será el plazo pactado voluntariamente por las partes, tanto el arrendador como el arrendatario (o inquilino), de tácito y obligado cumplimiento; debiéndose establecer los requisitos de rescisión anticipada, preaviso de rescisión o no renovación, indemnización en caso de rescisión anticipada y todo lo inherente al plazo del alquiler.

El emprendedor (teniendo en cuenta que no es un hecho cierto el plazo que pueda durar su negocio) será el primer interesado en establecer el plazo o una cláusula contractual que le pueda hacer desistir del arrendamiento, sin tener que abonar ningún tipo de indemnización, siempre y cuando preavise al arrendador unos meses antes.

## ARRENDAMIENTO DE LOCAL DE NEGOCIO

Para ejercer una actividad económica empresarial (y no para residir o vivir de manera habitual o vacacional) se establece el contrato de arrendamiento de local de negocio (incluido en los del tipo denominado "de uso distinto al de vivienda"). El régimen legal aplicable a este tipo de arrendamientos es el siguiente: En primer lugar, los pactos lícitos, que las partes hayan acordado y firmado en el contrato, debiendo cumplir lo establecido como requisitos y elementos legales de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU) y con carácter subsidiario, por las disposiciones del Código Civil<sup>1</sup>.

Este arrendamiento se realiza en edificaciones urbanas habitables, de indiferente tipología, cuyo destino no sea la vivienda, sino el de ejercer en ellas, con establecimiento abierto (sea o no público), una actividad de industria, comercio o enseñanza con fin lucrativo.

## HAY DOS TIPOS DE ARRENDAMIENTOS SEGÚN LA ACTIVIDAD EMPRESARIAL: LOCAL DE NEGOCIO Y LOCAL DE INDUSTRIA

1. Local de arrendamiento de industria: el arrendador alquila el local con un doble elemento: por un lado, el local como espacio físico y, por otro, el local como continente de todos los elementos que configuran el negocio, como pueden ser el mobiliario, existencias, licencias de actividad, maquinaria, clientela, etcétera.

Esta cláusula facilita que pueda dejar el local y evita que el dueño pueda obligarle a pagar las rentas que falten o a exigirle el cumplimiento total del contrato.

Para evitar sorpresas y pleitos en un futuro, tanto el dueño arrendador como el arrendatario (inquilino) deben acomodar las cláusulas del contrato al sentido común sin establecer obligaciones que a duras penas ya se sabe de antemano que no van a poder ser cumplidas por las partes.

Por supuesto, el incumplimiento de alguna de las cláusulas del contrato de arrendamiento (como cualquier otro incumplimiento contractual) puede provocar que la parte cumplidora exija a la incumplidora el cumplimiento del contrato o la resolución del mismo, en cuyo caso también se pedirá la indemnización de daños y perjuicios.

¡Recomendación!: Todo esto debe quedar bien detallado en el contrato para que ninguna de las partes se vea gravosamente perjudicada. El negocio siempre tiene cariz de futurible... y con ese carácter debemos contratar.

### **SUBARRIENDO EN CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO POSTERIORES AL 1.01.1995:**

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<sup>2</sup>.

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 del local de negocio", salvo que venga expresamente prohibido en el contrato.

De no estar indicado en el contrato nada respecto al subarriendo o cesión/traspaso del contrato, la Ley de Arrendamientos Urbanos establece<sup>3</sup> que el arrendatario del local podrá subarrendar el local o bien ceder el local a una tercera persona, sin necesidad de contar con el consentimiento del arrendador.

Si fuera el caso, y se produjera ese hecho, el arrendador podrá subir la renta hasta un 20%. ¡Recomendación: Este hecho lo debemos tener en cuenta si somos nosotros los subarrendatarios.

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.

### **ARRENDAMIENTO POR MÚLTIPLES ARRENDATARIOS**

Cuando se arrienda un local de negocio, se puede hacer a favor de un sólo inquilino, o también a favor de varios. En este caso, es imprescindible indicar si los múltiples arrendatarios van a actuar con carácter mancomunado o con carácter solidario en lo que les afecte de la relación contractual.

De no indicar expresamente en el contrato el carácter de las responsabilidades de los arrendatarios (solidarias o mancomunadas), la ley establece que estas relaciones entre los inquilinos y el dueño del local serán mancomunadas.

La diferencia entre las responsabilidades que tendrán todos los arrendatarios ante cualquier incumplimiento o conflicto con el arrendador es que si las relaciones son mancomunadas, cada uno de ellos responde, a título individual y solamente de aquello que le corresponda.

Por el contrario, si la relación fuese solidaria, cualquiera de los arrendatarios responderá de todo lo que ocurra sea por su causa o por la causa de cualquiera del resto de arrendatarios.

Concretamente, si uno de los arrendatarios, firmado el contrato en relación mancomunada, no desea continuar con el arriendo, el contrato se resuelve por traspaso o la cesión no consentida.

Sin embargo, si las relaciones entre los arrendatarios son solidarias, si alguno se da de baja, permanecería en vigor el contrato para el resto de inquilinos en idénticas condiciones.

### **FALLECIMIENTO DEL ARRENDATARIO**

En caso de que el titular del contrato falleciera durante la vigencia del mismo, la ley<sup>4</sup> nos indica que aquel que continúe el ejercicio de la actividad podrá subrogarse en los derechos y obligaciones del contrato existente cumpliendo el plazo del preaviso y renovación, así como que la subrogación deberá notificarse por escrito al arrendador dentro de los dos meses siguientes a la fecha del fallecimiento del arrendatario.

### **INDEMNIZACIÓN A FAVOR DEL ARRENDATARIO DEL LOCAL**

La ley<sup>5</sup> trata sobre la posible indemnización al arrendatario en caso de incumplimiento del plazo del contrato de arrendamiento cuando la actividad ejercida sea una actividad comercial de venta al público

<sup>2</sup> Artículo 32 LAU

<sup>3</sup> En su artículo 32.

Es evidente que el daño económico de dicha rescisión debe de ser subsanado y, en este sentido, el arrendatario se ve cubierto siempre que avise de su intención de renovar el contrato con una antelación mínima de cuatro meses y por un plazo superior a cinco años.

La cuantía de la indemnización se encuentra determinada en la ley<sup>6</sup>.

---

<sup>4</sup> En el artículo 33 de la vigente LAU.

<sup>5</sup> En el artículo 34 de la LAU..

<sup>6</sup> También en el artículo 34.

---

## LA RENTA EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL

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 deberá ser abonada en siete primeros días del mes corriente y, en ningún caso, se podrá exigir el pago anticipado de ninguna mensualidad.

La forma de pago será la acordada excepto. Pero, en cumplimiento de la Ley 11/2021 se prohíbe pagar en dinero en efectivo para operaciones de un importe igual o superior a los 1.000,00 € o su contravalor en moneda extranjera, cuando alguna de las partes actúe en calidad de empresario o profesional. Si el pago no se acuerda y es inferior a 1.000,00€ se entenderá que se hace en efectivo y en el lugar de local arrendado, debiendo entregar el arrendador recibo indicando partes, concepto e importes.

En cuanto a la actualización de la renta, será conforme a lo que se haya pactado que, lo que suele incluirse es el IPC que se publique en el mes de cumplimiento de la primera y sucesivas anualidades. Contra esto puede que exista modificación normativa debido a los altos porcentajes que dicho IPC está sufriendo y, quizá, se prevé que seguirá haciéndolo.

El impago del total o parte de la renta o de los conceptos indicados, por una única vez (comunidad de propietarios, IBI, etc.) pactadas en el contrato, dará derecho al arrendador de incoar juicio de desahucio por impago.

## LA FIANZA EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL

La fianza tiene como objetivo garantizar el pago de la renta, las cantidades de contratos de local, así como los daños y desperfectos que se hayan producido en el local arrendado.

El arrendador puede exigir las garantías económicas o avales que se considere adecuadas. Pero, a mínimos, el inquilino deberá entregar al arrendador (quien deberá depositarlo en la Comunidad Autónoma donde esté ubicado el local), el importe de dos mensualidades de renta. Esto es lo que se conoce como "depósito de la fianza". El arrendador lo podrá recuperar de la Comunidad Autónoma al finalizar el contrato de arrendamiento, tan solo con la justificación de esta cancelación.

Independientemente de que pueda tardar cierto tiempo en recuperar esa fianza, el arrendador está obligado a devolverla al arrendatario el mismo día de la firma de la rescisión o cancelación del contrato arrendamiento siempre que no se deban rentas, cantidades de contratos adscritos al local (luz, etc.), desperfectos, impagos... o cualquier otro motivo que argumente dicha retención y que esté incluida en el contrario.

El arrendatario deberá solicitar al arrendador una copia del depósito de las fianzas, pues suele ser requerido por los organismos públicos como requisito para la concesión de bonificaciones o ayudas.

## LAS OBRAS EN EL LOCAL ARRENDADO

Hay dos tipos de obras:

### 1. Obras de Conservación.

En este tipo de obra de conservación el arrendatario está obligado a realizar todas aquellas reparaciones que sean necesarias para conservar el local y pueda ser utilizado normalmente por el arrendador, tal y como alquiló. No se da esta obligación cuando el hecho lo haya causado éste por mal uso o mala fe o el local haya quedado destruido por causas ajenas al propietario (incendio, inundación, etc.)

El arrendatario tendrá que soportar dichas obras cuando tengan carácter de urgente y no puedan esperar a la finalización del contrato de arrendamiento. En estos casos, si las obras afectan a la productividad de su negocio, puede solicitar una disminución de la renta. Sin embargo, una vez realizadas, el arrendador no tendrá ningún derecho a elevar la renta.

A la inversa, el inquilino es el que está obligado a realizar aquellas reparaciones que sean necesarias para mantener el local tal y como se le entregó y que hubieran sido causadas por el uso ordinario.

## 2. Obras de Mejora.

Las obras de mejora van a costa del bolsillo del propietario y son aquellas que afectan a la higiene, salubridad y comodidad de local o de sus usuarios.

Si las obras no pueden retrasarse a la finalización del contrato de arrendamiento, el arrendatario al igual que las de conservación tiene que tolerarlas. Por este motivo el propietario notificará a su arrendatario, con al menos 3 meses de antelación, toda la información sobre la obra: el objeto, fecha de inicio, fecha prevista de finalización y coste.

Una vez recibida la comunicación, el arrendatario tendrá derecho a rescindir el contrato en el plazo de 1 mes, dándose por finalizado en el plazo de 2 meses sin que en ese tiempo se puedan iniciar las obras.

En caso de que la obra sea de afectación menor al local y a su actividad, la opción de desistimiento no tendría cabida y las obras se realizarían cuando fueran necesarias sin mayor acción que la mera información al inquilino. Lo que sí tendría será derecho a una reducción de la renta que se estima en proporción a la parte del local afectado y que no pueda utilizar así como a una indemnización por los gastos que las obras le obliguen a realizar.

## **VENTA DEL LOCAL ARRENDADO: DERECHO DE TANTEO Y RETRACTO.**

El derecho de tanteo que tiene el arrendatario antes de que el dueño venda la finca, tiene una duración de treinta días. Este derecho consiste en que el arrendatario tiene derecho a conocer la venta y el precio de ésta, así como prioridad para ejercer la acción de compra por delante de cualquier otra oferta de otra persona.

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 así lo indique el contrato de arrendamiento y cuando el local arrendado se venda de forma conjunta con otras propiedades del arrendador que formen parte de una misma finca o venda el edificio en su totalidad

Aquel que compre un local arrendado tendrá la obligación de cumplir todo lo indicado en el contrato de arrendamiento, subrogándose en la posición de arrendador en el contrato y adquiriendo, con ello, derechos y obligaciones

## **EXTINCIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.**

El contrato de arrendamiento se considera extinguido por incumplimiento de estipulaciones y pactos o por la finalización del plazo de este. Las causas de incumplimiento más comunes son:

1. El impago de la renta.
2. Cesión o subarriendo del local sin comunicárselo al dueño.
3. Causar daños al local de forma intencionada.
4. Realizar obras no consentidas por el dueño.
5. Llevar a cabo en el local actividades ilícitas, molestas, insalubres, peligrosas, etc.

## **LEGISLACIÓN**

LEY 29/1994, DE 24 DE NOVIEMBRE, DE ARRENDAMIENTOS URBANOS, ÚLTIMA MODIFICACIÓN DE 5 DE MARZO DE 2019

**Artículo 4.3 de la LAU** "... 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."

Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

<https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1994-26003>

Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil.

<https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1889-4763>

---

### **FUENTES:**

MUNDO JURÍDICO. 2020. Arrendamientos para uso distinto del de vivienda, 13 de Mayo de 2020.

<https://www.mundojuridico.info/arrendamientos-para-uso-distinto-del-de-vivienda/>

IBERLEY, 2021. Arrendamiento para uso distinto de vivienda en la Ley de arrendamientos urbanos, 20 de Septiembre de 2021.

<https://www.iberley.es/temas/arrendamiento-uso-distinto-vivienda-lau-60523>

Fuentes Lojo, JV, 2020. VLEX. De los arrendamientos para uso distinto del de viviendas

<https://vlex.es/vid/arrendamientos-uso-distinto-viviendas-284332>

---