

CLAVES PRÁCTICAS

FRANCIS LEFEBVRE

**Alquiler de local
de negocio**

Actualizado a 1 de octubre de 2017

Esta monografía de la Colección
CLAVES PRÁCTICAS
es una obra editada por iniciativa y bajo
la coordinación de
Francis Lefebvre

ENRIQUE FERNÁNDEZ OTERO
Abogado

© Francis Lefebvre
Lefebvre-El Derecho, S. A.
Monasterios de Suso y Yuso, 34. 28049 Madrid. Teléfono: 91 210 80 00.
Fax: 91 210 80 01
www.efl.es
Precio: 30,16 € (IVA incluido)
ISBN: 978-84-17162-45-0
Depósito legal: M-28217-2017
Impreso en España por Printing'94
Paseo de la Habana, 9-11. 28036 Madrid

Cualquier forma de reproducción, distribución, comunicación pública o transformación de esta obra solo puede ser realizada con la autorización de sus titulares, salvo excepción prevista por la ley. Dirijase a CEDRO (Centro Español de Derechos Reprográficos, www.cedro.org) si necesita fotocopiar o escanear algún fragmento de esta obra.

Plan general

	<u>Nº marginal</u>
Introducción	10
Capítulo 1. Nociones generales	100
Capítulo 2. Sujetos	200
Capítulo 3. Objeto	300
Capítulo 4. Formalización	500
Capítulo 5. Duración	600
Capítulo 6. Renta	700
Capítulo 7. Fianza	1000
Capítulo 8. Obras	1200
Capítulo 9. Cambio de titularidad	1400
Capítulo 10. Subarriendo	1700
Capítulo 11. Extinción	1800
Capítulo 12. Procesos arrendaticios	2200
Capítulo 13. Resolución extrajudicial de controversias	2500
Anexos	3000
	<u>Página</u>
Tabla Alfabética	187

Abreviaturas

AP	Audiencia Provincial
art.	Artículo/s
BOE	Boletín Oficial del Estado
CC	Código Civil (RD 24-7-1889)
D	Decreto
DGRN	Dirección General de los Registros y del Notariado
disp.adic.	disposición adicional
disp.derog.	disposición derogatoria
DLeg	Decreto Legislativo
EDJ	El Derecho Jurisprudencia
L	Ley
LAU	Ley de Arrendamientos Urbanos (L 29/1994)
LAU/64	Texto refundido de la Ley de arrendamientos urbanos (D 4104/1964)
LCon	Ley Concursal (L 22/2003)
LEC	Ley de Enjuiciamiento Civil (L 1/2000)
LH	Ley Hipotecaria (D 8-2-1946)
LIRPF	Ley del impuesto sobre la renta de las personas físicas (L 35/2006)
LITP	Texto refundido de la Ley del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados (RDLeg 1/1993)
LIVA	Ley del impuesto sobre el valor añadido (L 37/1992)
LPH	Ley de Propiedad Horizontal (L 49/1960)
modif	modificado/a
RD	Real Decreto
RDLeg	Real Decreto Legislativo
Rec	Recurso
redacc	redacción
RH	Reglamento Hipotecario (D 14-2-1947)
RIRPF	Reglamento del impuesto sobre la renta de las personas físicas (RD 439/2007)
RN	Reglamento notarial (RD 7-11-1921)
sec	Sección
TJUE	Tribunal de Justicia de la Unión Europea
TS	Tribunal Supremo

Introducción

El arrendamiento de local de negocio es el tipo contractual **más representativo** dentro de los integrados en la categoría de arrendamiento para uso distinto del de vivienda. **10**

Dicho protagonismo viene avalado por la existencia de un auténtico **mercado** de alquiler de locales y de agentes intermediarios especializados en la intervención en el mismo.

Frente al carácter protector del arrendatario de vivienda, la normativa reguladora de los arrendamientos para uso distinto al de vivienda, y muy en particular de los referidos a locales de negocio, se caracteriza por dejar al **libre pacto** de las partes todos, o prácticamente todos, los elementos del contrato, reservando un papel secundario para la aplicación de las disposiciones contenidas en la ley especial y en la normativa civil común, ambas de aplicación supletoria.

La relevancia que, en este ámbito, tiene la autonomía de la voluntad hace conveniente, cuando no necesario, el conocimiento pormenorizado de cada uno de los elementos de este tipo de relación arrendaticia y de las consecuencias que de los pactos resultantes de la **negociación** entre las partes en ella implicadas pueden derivarse para éstas.

La presente obra responde a dicha necesidad. En ella, se ofrece una **visión global y completa** del arrendamiento de local de negocio, analizando cada uno de los elementos que lo integran, el alcance de las disposiciones legales aplicables a cada uno de ellos y las posibilidades de regulación por los interesados.

Así, junto a la exposición de las previsiones legales aplicables a cada materia, se incluyen constantes referencias a los **pactos** que con **mayor frecuencia** se suelen incluir, en la práctica, en este tipo de contratos al amparo del carácter dispositivo de la normativa reguladora.

Asimismo, se alude a los **aspectos fiscales** que afectan, con carácter general, a la celebración y a la propia ejecución del contrato.

De otra parte, atendida la casuística de la materia, se recogen las **resoluciones judiciales** más relevantes dictadas en relación con las diferentes situaciones planteadas ante los órganos jurisdiccionales, y el criterio seguido en cada caso por los tribunales.

En este línea, se analizan los procedimientos judiciales a los que las partes pueden, en su caso, acudir para resolver las eventuales **controversias** que entre ellas puedan suscitarse, así como las vías de que las mismas disponen para resolverlas por vías extrajudiciales.

Finalmente, de una parte y al objeto de facilitar y orientar al usuario la redacción de contratos, se incluye un **modelo de contrato** de arrendamiento de local de negocio; y, de otra, un cuadro resumen del régimen aplicable al depósito de la fianza arrendaticia en cada una de las **Comunidades Autónomas** en que el mismo resulta obligatorio.

Capítulo 1. Nociones generales

A.	Local de negocio	110	100
	Definición	115	
	Solar	125	
B.	Régimen jurídico aplicable	130	
	Pacto contractual	135	
	Ley de arrendamientos urbanos	140	
	Código civil	145	
	Normas procesales	150	
	Normas fiscales	151	
C.	Diferencias con figuras afines	155	
	Arrendamiento de industria	160	
	Arrendamiento complejo	165	
	Leasing inmobiliario	170	
D.	Concurso de acreedores	175	

Con carácter general, el arrendamiento se puede definir como aquel **contrato** por el que una de las partes se obliga a dar a la otra el goce o uso de una cosa por un tiempo determinado y un precio cierto (CC art.1543).

Es un contrato que se perfecciona por el mero **consentimiento y de fructo sucesivo** por extenderse su ejecución durante un período de tiempo.

Otras notas que lo caracterizan son las siguientes:

Bilateral. Desde su perfección comporta obligaciones recíprocas.

Oneroso. El precio es una parte esencial en el contrato.

Conmutativo. No es inherente al contrato la idea del riesgo.

En el ámbito del arrendamiento de **inmuebles**, se distingue entre arrendamientos urbanos y rústicos, que se rigen por una legislación especial. **103**

Más en concreto, los arrendamientos de inmuebles **urbanos** se regulan en la L 29/1994, de arrendamientos urbanos (LAU), cuyo ámbito de aplicación comprende, de una parte, los arrendamientos de fincas urbanas que se destinan a vivienda y, de otra, aquellos que tienen un destino o uso distinto del de vivienda. Se considera arrendamiento para **uso distinto del de vivienda** aquél que, recayendo sobre una edificación, no tiene como destino principal satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario, su cónyuge no separado legalmente o de hecho, ni la de sus hijos dependientes (LAU art.3.1 y 7.1).

En concreto, merecen legalmente la consideración de arrendamiento para uso distinto al de vivienda los siguientes: **104**

- los arrendamientos de vivienda **por temporada**, sea ésta de verano o no; y
- los celebrados para ejercer en la finca una **actividad** industrial, comercial, artesanal, profesional, recreativa, asistencial, cultural o docente.

Esta última categoría es en la que se integra el que denominamos arrendamiento de **local de negocio**.

PRECISIONES Están expresamente **excluidos** del ámbito de aplicación de la LAU, los siguientes arrendamientos de (LAU art.5): **105**

- Viviendas que los porteros, guardas, asalariados, empleados y funcionarios, tengan asignadas por razón del cargo que desempeñen o del servicio que presten.
- Viviendas militares, cualquiera que fuese su calificación y régimen, que se rigen por lo dispuesto en su legislación específica.
- Predios rústicos, que se rigen por lo dispuesto en la legislación aplicable sobre arrendamientos rústicos.
- Viviendas universitarias, cuando éstas hayan sido calificadas expresamente como tales por la propia Universidad propietaria o responsable de las mismas, que sean asignadas a los alumnos matriculados en la correspondiente Universidad y al personal docente y de administración y servicios dependiente de aquélla, por razón del vínculo que se establezca entre cada uno de ellos y la Universidad respectiva, a la que corresponderá en cada caso el establecimiento de las normas a que se someterá su uso.
- Cesión temporal de uso de la totalidad de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato, comercializada o promocionada en canales de oferta turística y realizada con finalidad lucrativa, cuando esté sometida a un régimen específico, derivado de su normativa sectorial.

A. Local de negocio

- 110** En la vigente LAU ha desaparecido la **referencia expresa** que en la anterior normativa –LAU/64– se hacía al arrendamiento de local de negocio, que era el que recaía sobre edificaciones habitables que tuvieran por destino el ejercicio de una actividad de industria, comercio o de enseñanza con fin lucrativo (LAU/64 art.1.1).

Pese a ello, **en la práctica** es muy frecuente que las partes utilicen en la denominación del contrato de arrendamiento el término «local de negocio», del mismo modo que también es frecuente que, aún hoy, los tribunales hagan referencia a dicha expresión.

Muy probablemente, detrás de ello se encuentre un decidido propósito de dejar bien a las claras que el contrato no lo es de vivienda, con las decisivas **consecuencias** que de ello se derivan, fundamentalmente, en cuanto al régimen jurídico aplicable a la relación arrendaticia concertada (nº 130 s.).

En cualquier caso, se utilice o no la expresión «local de negocio», si el arrendamiento recae sobre una finca urbana edificada y el destino primordial no es el de vivienda del arrendatario, sino el ejercicio de una actividad económica, el régimen legal aplicable al contrato será el previsto en la LAU para los arrendamientos para uso distinto del de vivienda; todo ello sin perjuicio de los expresamente **excluidos** del ámbito de su aplicación por la propia ley (LAU art.5) o por la jurisprudencia (nº 120).

- 115 Definición** (LAU art.3.2) La normativa vigente omite una referencia expresa al arrendamiento de local de negocio como tal, entendiéndose que dicho concepto se encuentra incluido, de forma implícita, en la categoría de los arrendamientos que, recayendo sobre fincas urbanas, tienen como destino primordial un **uso distinto** al de satisfacer la necesidad permanente de **vivienda** del arrendatario. En definitiva, una vez supuesto el carácter urbano de la finca, el elemento determinante de la calificación de la categoría en la que se incluye el arrendamiento de local de negocio es el **destino** o finalidad a que se destina el inmueble: uso distinto al de vivienda, lo que, a su vez, remite a las condiciones de seguridad, higie-

ne y protección indispensables que el mismo ha de reunir para posibilitar el cumplimiento de dicho destino.

PRECISIONES 1) En el concepto de arrendamiento de local de negocio el concepto de «**habilitabilidad**» –consustancial en el caso de arrendamiento de vivienda (LAU art.21.1)– ha de entenderse referido a que éste reúna las condiciones de seguridad, higiene y protección indispensables para el cumplimiento de las finalidades a que el local sea destinado (TS 13-3-98).

2) Para saber si una finca o un local se arrendó como local de negocio o vivienda ha de estarse al **destino** asignado por las partes contratantes (TS 13-3-65; 26-6-68).

Para delimitar el destino o uso propio de este tipo de contratos, la vigente ley **117** enumera a título ejemplificativo una serie de **actividades** cuyo ejercicio permite calificar el arrendamiento de un inmueble urbano como para uso distinto al de vivienda, entendiéndose que merecen esta calificación, además de los de vivienda celebrados por temporada, los celebrados para ejercerse en la finca una actividad **industrial, comercial, artesanal, profesional**, recreativa, asistencial, cultural o docente, cualquiera que sean las personas que los celebren.

Sin perjuicio de que algunas de estas actividades puedan ejercerse sin un especial ánimo de lucro (p.e., actividades culturales o asistenciales), lo cierto es que en la mayoría de los casos su ejercicio tendrá por finalidad la obtención de un **provecho económico** – el cual, por otra parte es consustancial a algunas de ellas (actividades industriales, comerciales, profesionales, etc.), lo que permite calificarlas como actividades de carácter **empresarial** en sentido amplio; esto es, aquellas que implican la ordenación por cuenta propia de factores de producción materiales y humanos o de uno de ellos, con la finalidad de intervenir en la producción o distribución de bienes o servicios.

Sobre la base de lo anterior, podemos entender por **local de negocio** la edificación o parte de la misma de naturaleza urbana, que reúne las condiciones precisas para ser destinada –al menos de forma primordial– a que el arrendatario establezca en ella su actividad empresarial o profesional de carácter lucrativo. **118**

Es más, entendemos que la sujeción de la actividad desarrollada en el inmueble arrendado al **Impuesto sobre Actividades Económicas** (RDLeg 2/2004 art.78.1) y su inclusión en las tarifas del mismo (RDLeg 1175/1990), incluso en las que se clasifican provisionalmente en el Grupo o Epígrafe dedicado a las actividades no clasificadas en otras partes (n.c.o.p.), es un dato determinante para considerar como local de negocio la edificación donde la misma se desarrolla y que, por tanto, permite calificar el arrendamiento de dicho inmueble como arrendamiento de local de negocio.

PRECISIONES 1) En cualquier caso, se ha de tener en cuenta que, conforme a constante jurisprudencia, la **calificación jurídica** de un contrato no depende de la denominación que le den las partes, sino de lo que jurídicamente son, correspondiendo dicha calificación, en caso de controversia, a los tribunales de instancia (TS 26-11-14, EDJ 204303).

2) Aunque las partes denominaron al contrato de arrendamiento como arrendamiento de vivienda, la **arrendataria** es una **entidad mercantil** y no es posible que una mercantil tenga necesidad permanente de vivienda porque no es una persona física, sino de domicilio social para desarrollar su objeto social. Así pues, nos encontramos ante un arrendamiento para uso distinto del de vivienda (AP Alicante sec 5ª 3-10-02, EDJ 64635).

120 Criterio jurisprudencial Se recoge a continuación una relación de supuestos en los que la jurisprudencia – la mayor parte de ella referida a un momento anterior a la vigencia de la actual LAU – ha calificado como de **local de negocio** el arrendamiento destinado para:

- agencia de viajes o comercial (TS 18-10-66);
- ser ocupado por una compañía de seguros (TS 11-11-63; 7-11-64).
- ser sede de una mutua de seguros ha de calificarse como de negocio (TS 27-10-98, EDJ 28570).
- el ejercicio por parte de una sociedad mercantil de su actividad de comercio, de industria o negocio que le sea propia (TS 20-10-53).
- farmacia (TS 31-1-62; 25-3-64).
- sanatorio o clínica (TS 13-3-70; 8-7-70).
- taller de pintura con acceso del público (TS 13-3-57).
- estanco o administración de loterías (TS 18-6-62).
- astilleros (TS 12-6-58).
- la exposición y venta al público de fotografías (TS 28-6-61).
- industria de orfebrería (TS 18-10-61).
- taller de reparación de automóviles (TS 4-12-64).
- peluquería, aunque si se destina a vivienda y solo esporádicamente al ejercicio de barbero, no (TS 11-11-66; AP Barcelona 22-4-02, EDJ 135141).
- colegio con fin lucrativo (TS 5-6-53).
- laboratorio y estudio dedicado a fotografía (TS 24-10-66).
- clínica veterinaria (TS 29-4-67).
- exposición de automóviles (AT Albacete 18-5-76).
- almacenamiento de tablas en el que se lleva a cabo una actividad de escuela de windsurf (AP Baleares 13-9-00, EDJ 119935).
- guardería infantil (AP Badajoz 20-6-02, EDJ 135131).

125 Solar La regla general es que del concepto de local de negocio se excluye a los solares.

La razón en que se sostiene esta **exclusión** se basa en que el solar no cumple el requisito, en el momento de celebrarse el contrato, de edificación «habitabile» y más o menos permanente, lo que le impide servir de sede material de una actividad empresarial o profesional.

PRECISIONES **1)** La nota diferencial es la de que el local sea un **lugar habitable** en el momento de celebrarse el contrato y no después (TS 8-7-77; 3-5-90, EDJ 4616; entre otras).

2) El arrendamiento de una parcela, tierra o terreno no es de local de negocio aunque en él existan, en el momento de la celebración del contrato algunas **pequeñas y rudimentarias construcciones** (un cubierto, otro para depósito, una balsa y un pozo), porque el término legal se refiere a «edificación habitable cuyo destino primordial no sea la vivienda», requisito de habitabilidad absolutamente necesario y preciso (TS 8-6-63; 24-1-68; 18-6-68; 29-3-69; 2-5-69; 10-6-70; 9-10-80, EDJ 921; 24-5-82).

3) No desvirtúa la configuración jurídica del local de negocio y sigue existiendo un arrendamiento de local, el hecho de que después de la celebración del contrato el arrendatario, con autorización de los arrendadores, haya realizado **obras para adaptar el terreno al destino** pactado, tales como: cementado de la pista, cercado del solar, instalaciones higiénicas, podio para orquesta y pequeñas construcciones cubiertas, pues al no existir antes, ni pertenecer al propietario del suelo, no fueron ni podían ser objeto del arrendamiento (TS 22-12-83). Tampoco se desvirtúa la

configuración jurídica si el arrendatario por su cuenta levanta, después de celebrado el contrato, un **pabellón industrial** (TS 3-5-90, EDJ 4616).

4) Se considera como arrendamiento de local de negocio el de:

- solares en los que existan **edificaciones permanentes o provisionales**, siendo el objeto del arriendo estas edificaciones (TS 5-6-59; 7-11-78).
- un **solar con edificaciones**, para explotar una industria de floricultura (TS 6-3-61).

B. Régimen jurídico aplicable

Los arrendamientos para uso distinto del de vivienda y, entre ellos, el de local de negocio se rigen por: **I 30**

1º La **voluntad de las partes**.

2º En su defecto, por lo dispuesto para estos arrendamientos en la **LAU** (art.29 a 35).

3º Supletoriamente, por lo dispuesto en el **Código civil** (CC art.1542 a 1574 y 1580, 1581 y 1582).

No obstante, la LAU contiene ciertas normas que son aplicables a todos los arrendamientos de forma **imperativa**, es decir, aun en contra de lo pactado por las partes.

Los **procesos arrendaticios** se rigen por lo dispuesto en la L 1/2000.

PRECISIONES La referencia al Código civil, como derecho supletorio, debe ser referida a la **legislación foral o especial** en cuanto contenga reglas sobre la materia, dado que constituye Derecho común en su territorio.

Pacto contractual (LAU art.4.3; CC art.1255) El arrendamiento de local de negocio, en cuanto arrendamiento para uso distinto del de vivienda, se rige, en primer término, por lo pactado entre las partes en el contrato. **I 35**

En términos del legislador, en relación con esta categoría de arrendamientos se opta por una regulación basada de forma absoluta en el **libre acuerdo** de las partes.

PRECISIONES La voluntad de las partes es determinante con **carácter prioritario** del contenido contractual (TS 9-9-09, EDJ 217416).

Al respecto, conviene no obstante, tener en cuenta que: **I 36**

a) Con carácter general, son válidos los pactos, cláusulas y condiciones que las partes puedan establecer siempre, que respeten un doble **límite**:

- no ser contrarios a la ley, a la moral o al orden público; ni
- a las normas imperativas de la LAU (nº 141).

b) La **renuncia o exclusión** de la aplicación de los preceptos de la LAU debe hacerse de forma expresa respecto de cada uno de ellos, no de forma genérica. Ha de especificarse de forma expresa que se excluye la aplicación de determinado artículo, incluso detallando el apartado o párrafo de la norma que se excluye e incluyendo la reglas o previsiones que en su lugar hayan acordado las partes o, en su caso, la remisión de éstas, también de forma expresa y detallada, a lo previsto en el Código civil para la cuestión concreta, evitando en la medida de lo posible pactos que, por su ambigüedad, puedan propiciar interpretaciones contradictorias.

c) El **incumplimiento** de las condiciones pactadas por las partes constituye o puede constituir causa de resolución del arrendamiento (nº 1960 s.).

140 Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU art.4.3) En defecto de pacto convencional, el arrendamiento de local de negocio se rige por las normas y disposiciones contenidas en la LAU, sin perjuicio de aquellas que, por tener carácter **imperativo**, son aplicables incluso en contra de lo pactado por las partes.

A este respecto, en el texto de la LAU cabe distinguir entre normas:

- de carácter dispositivo, expresas o por remisión a otras que regulan el arrendamiento de vivienda; y
- de carácter imperativo.

141 En el siguiente **cuadro** se recogen, de forma separada, las normas de la LAU de carácter dispositivo (expresas o por remisión) y las imperativas que son de aplicación a los arrendamientos para uso distinto del de vivienda, en general, y, en particular, al de local de negocio, indicando la materia a que se refiere cada una de ellas y el precepto legal que la contiene, así como el nº marginal en el que se aborda su estudio en esta obra.

Tipo de norma		Materia	Precepto legal	Marginal nº
Dispositiva	Expresa	Transmisión de finca arrendada	LAU art.29	nº 1415 s.
		Cesión del contrato y subarriendo	LAU art.32	nº 1570 s.
		Subarriendo	LAU art.32	nº 1710 s.
		Muerte del arrendatario	LAU art.33	nº 1660 s.
		Indemnización al arrendatario por no renovación	LAU art.34	nº 1910 s.
		Elevación de la renta por mejoras	LAU art.19 (*)	nº 1320
		Conservación	LAU art.21 (*)	nº 1250 s.
	Por remisión	Obras de mejora	LAU art.22 (*)	nº 1300 s.
		Obras del arrendatario	LAU art.23 (*)	nº 1210 s. y nº 1325
		Suspensión o desistimiento por «inhabitabilidad»	LAU art.26 (*)	nº 1275
		Derecho de adquisición preferente	LAU art.25 (**)	nº 1435 s.
		Resolución por falta de pago de la renta, de la fianza, daños dolosos u obras in consentidas, y por actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas	LAU art.27.2.a, b, d y e (***)	nº 1960 s.
		Ámbito de aplicación de la Ley y arrendamientos excluidos	LAU art.1 y 5	nº 105 y nº 155 s.
Imperativa	Definición de los arrendamientos para uso distinto del de vivienda	LAU art.3	nº 103	
	Prelación de fuentes aplicables a estos arrendamientos	LAU art.4	nº 130 s.	
	Fianza	LAU art.36	nº 1000 s.	
	Formalización del arrendamiento	LAU art.37	nº 500 s.	

Notas:

(*) Remisión por LAU art.30.

(**) Remisión por LAU art.31.

(***) Remisión por LAU art.35.

Código civil (LAU art.4.3) La aplicación del Código civil – o en su caso de la legislación foral o especial – a los arrendamientos para uso distinto del de vivienda y, por tanto, al de local de negocio tiene carácter **supletorio**, requiriéndose en consecuencia para su aplicación que:

- no exista un **pacto** expreso de las partes sobre alguna material; y
- la cuestión tampoco se encuentre regulada en la **LAU**.

Las disposiciones del Código civil en materia de arrendamiento urbanos se contienen en CC art.1542 a 1574 y 1580, 1581 y 1582.

PRECISIONES Por la recurrente se insiste en la aplicación del Código civil, con olvido de que, por el tenor de la LAU art.4.3, cuando se trata de arrendamiento para uso distinto del de vivienda, la autonomía de la voluntad prevalece en detrimento de la norma legal, que queda relegada, y la libertad de las partes sólo está condicionada por las **reglas generales** y, singularmente por lo determinado en el CC art.6.2 y 1255 (TS 27-2-09, EDJ 16818).

Normas procesales Los **procesos arrendaticios** se rigen imperativamente por las normas contenidas en la L 1/2000, de Enjuiciamiento Civil (LEC) –nº 2200 s.–, que derogó las disposiciones que, a este respecto, se contenían en la LAU art.38, 39 y 40.

En los casos de sumisión de las partes a **arbitraje**, será aplicable la L 60/2003 (ver nº 2510 s.) Si el sometimiento es a la **mediación**, será aplicable la L 5/2012 (ver nº 2550 s.).

Normas fiscales Lógicamente, las normas tributarias se aplican con **carácter imperativo** a la relación arrendaticia.

El arrendamiento de local de negocio es una operación sujeta y no exenta del Impuesto sobre el Valor Añadido (**IVA**), por lo que su **constitución** no está sujeta al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Sobre las consecuencias fiscales de la formalización en **documento público** del contrato de arrendamiento o subarriendo a efectos de su inscripción en el Registro de la Propiedad, ver nº 560) y sobre los aspectos fiscales derivados del la propia dinámica de **ejecución** del arrendamiento, ver nº 830.

C. Diferencias con figuras afines

Se examinan a continuación otros arrendamientos que, pese a su aparente proximidad, no pueden ser considerados como arrendamiento de local de negocio y cuyo régimen legal se encuentra excluido de la LAU.

Arrendamiento de industria El arrendamiento de industria o negocio es el contrato en virtud del cual una de las partes, a cambio de una contraprestación, cede a otra la explotación de una empresa, entendida ésta como **organización económicamente productiva**, integrada por un conjunto de elementos materiales e inmateriales, necesarios para desarrollar dicha explotación.

Las **diferencias** entre el arrendamiento de local de negocio y el de industria se concretan en que, mientras en el primero se cede el elemento inmobiliario –espacio construido y apto para que el arrendatario explote en él su propio negocio–, en el segundo el objeto contractual está determinado por el negocio o empresa instalada, con los elementos necesarios para su explotación confor-

mando un todo patrimonial, en el que el local es un elemento más, incluso en ocasiones con carácter meramente accesorio,

El arrendamiento de industria es un contrato **excluido** del ámbito de aplicación de la **LAU**, rigiéndose por lo estipulado entre las partes y, en defecto, por lo dispuesto en la legislación civil común (CC art.1542 s.) y, en su caso, en la foral.

161

PRECISIONES 1) La doctrina jurisprudencial ha proclamado que los arriendos de locales para negocio se diferencian de los de industria en que, respecto a los primeros, lo que se cede es el elemento inmobiliario, en cambio, en los segundos, el objeto contractual está determinado por una doble composición integradora; por un lado, el local, como soporte material; y, por otro, el negocio o empresa instalada y que se desarrolla en el mismo, con los elementos necesarios para su explotación, que conforman **un todo patrimonial autónomo**, sin que sea preciso que el arrendador facilite necesariamente todos los medios para la comercialización de la actividad negocial a desarrollar, que pueden ser ampliados o mejorados con los que aporte el arrendatario, incluso sustituidos, sin que ello afecte a la calificación y naturaleza del contrato como de locación industrial (TS 8-6-98, EDJ 7126; 7-7-06, EDJ 98668; 18-3-09, EDJ 25505; 27-2-15, EDJ 45641).

2) Sobre la normativa común aplicable, con carácter supletorio, al arrendamiento de industria la jurisprudencia se ha manifestado por la aplicación de las disposiciones referidas al arrendamiento contenidas en el **Código Civil** (TS 18-3-09, EDJ 25505; 25-3-11, EDJ 34608; 27-2-15). No obstante, dado que dichas normas se refieren al arrendamiento de fincas rústicas y urbanas (CC art.1546 s.), es aconsejable que las partes pongan especial cuidado en regular determinados aspectos de la relación contractual para evitar así la aplicación supletoria de dichas normas (p.e., para evitar el subarrendo sin consentimiento del arrendador).

3) El arrendamiento de industria se ha de distinguir del arrendamiento de local de negocio con entrega de elementos que **no** se configuran como una **unidad económica** (AP Barcelona 18-6-98, EDJ 28471).

4) Es arrendamiento de industria el arrendamiento en el que el objeto del contrato es una determinada superficie ubicada en el interior del local comercial «Supermercado XXX», que carece de acceso independiente desde la vía pública, con imposibilidad de ejercer en él actividad comercial alguna sin que el supermercado esté abierto y en funcionamiento, no pudiendo el subarrendatario instalar el negocio o industria que tenga por conveniente, ya que ha de dedicarlo a la actividad de panadería, la actividad a desarrollar en el local forma parte del negocio del supermercado, quedando supeditada a éste en cuanto al horario de atención al público, clientes y sometimiento a **control** por parte de la dirección del negocio matriz, desde todo lo cual pierde autonomía de explotación y uso del local que integra el arrendamiento, y si bien corre de cuenta del arrendatario el equipamiento, éste debe hacerse tanto en cuanto al diseño como a la instalación, conforme a las indicaciones del departamento técnico del supermercado y previa aprobación expresa de éste (AP Logroño sec 2ª 2-5-11, EDJ 90846).

5) El hecho de que se instale por los arrendatarios la **misma industria** que existía con anterioridad, explotada por el arrendador, no desvirtúa la calificación del contrato como arrendamiento de local, pues el objeto de este contrato no es el de continuar la actividad negocial preexistente, sino una nueva aunque idéntica (AP Granada sec 4ª 27-10-03, EDJ 176476).

165 Arrendamiento complejo Se denomina arrendamiento complejo al contrato que implica el establecimiento a cargo del arrendatario de **obligaciones esenciales** —no accesorias ni complementarias—, que **no** son propias de la **rela-**

ción arrendaticia, lo que impide que puedan ser incluidos todos sus aspectos dentro del régimen jurídico del contrato de arrendamiento de local.

Se trata de contratos atípicos **excluidos** de la regulación de la LAU (TS 10-5-06, EDJ 59543; AP Castellón sec 3ª 28-4-16, 614/2015).

Sobre el arrendamiento de local ubicado en un **centro comercial**, ver nº 330 s.

PRECISIONES El arrendamiento complejo es aquel en el que el arrendatario se obliga a realizar **prestaciones** que no son propias y específicas de la relación arrendaticia (TS 24-1-00, EDJ 167).

Manifestaciones de este tipo de contratos son aquellos en los que el arrendatario se obliga a:

a) **Construir** a su costa una edificación en la finca de forma que, a terminación del contrato, lo construido queda a favor del propietario (*arrendamiento ad aedificandum*). Lo determinante, por tanto, en la relación contractual es la construcción cuyo valor se integra en el precio del arrendamiento.

b) Acondicionar o a realizar en la finca determinadas **mejoras**, las cuales quedan a la expiración del contrato en beneficio de la propiedad, y en los que el precio se sustituye total o parcialmente por esta obligación (*arrendamiento ad melliorandum*).

PRECISIONES 1) El **arrendamiento complejo** supone el establecimiento a cargo de la parte arrendataria de prestaciones que no son propias y específicas de la relación arrendaticia o complementarias de ella (TS 21-2-00, Rec 1548/1995).

2) El «contrato de arrendamiento complejo» se define como aquel que está constituido por un conjunto de **negocios jurídicos bilaterales combinados**, pactos lícitamente contraídos según el CC art.1255, y que por su naturaleza principal y características, no constituyen un arrendamiento simple o corriente, sino que aparecen investidos de una complejidad, que determina que no puedan ser incluidos todos sus aspectos en el cauce del régimen jurídico simple y sencillo del contrato de arrendamiento de local (AP Barcelona sec 13ª 23-6-11, Rec 488/2010).

Arrendamiento con opción de compra En relación con el arrendamiento de local de negocio con opción de compra, aunque en un primer momento la jurisprudencia lo calificó como contrato complejo y, por tanto, excluido de la aplicación de la LAU, conforme a la doctrina más reciente esta exclusión únicamente procede en los casos que la opción se halla unida al alquiler de forma tal que resulta imposible un **tratamiento diferenciado** de ambas relaciones jurídicas, previo aseguramiento de que tal es la concorde voluntad contractual, no predispuesta o impuesta por una de las partes contratantes (TS 26-1-94, EDJ 481; 27-9-07).

Leasing inmobiliario (L 10/2014 disp.adic.3ª) El leasing o arrendamiento financiero inmobiliario es un contrato que tiene por objeto la **cesión del uso** de bienes inmuebles – p.e., un local de negocio – por un determinado periodo de tiempo, adquiridos para dicha finalidad según las especificaciones del futuro usuario, a cambio de una contraprestación consistente en el abono periódico de una serie de cuotas, **y** que contiene una **opción de compra** a favor del usuario a su término. En síntesis, sus principales **características** son las siguientes:

a) La **contraprestación** se satisface mediante el abono periódico de cuotas y éstas aparecen en los contratos, diferenciando la parte que corresponde a la recuperación del coste del bien por la entidad de leasing, excluido el valor de la opción de compra, y la carga financiera exigida por la misma u otros costes adicionales de la operación.

- b) El usuario debe **afectar el bien** a sus explotaciones agrícolas, pesqueras, industriales, comerciales, artesanales, de servicios, profesionales o económicas.
- c) Es consustancial al contrato de leasing inmobiliario que el inmueble se halle **libre de cargas y gravámenes**. Sin embargo, es posible que, una vez concertado el arrendamiento y cedido al arrendatario, éste lo subarriende.

- 172** El **arrendador financiero** ha de ser una de las entidades legalmente habilitadas para tal efecto (una sociedad de leasing o una entidad de crédito). El que no lo sea no vicia el contrato de nulidad pero le priva de alguno de sus efectos fiscalmente beneficiosos.

Es inscribible en el **Registro de la Propiedad**, siempre que se haya otorgado en escritura notarial o póliza intervenida.

Sobre la base de lo anterior, cabe concluir que el leasing o arrendamiento financiero inmobiliario carece de los rasgos típicos del arrendamiento. La sociedad de leasing carece de interés en la cosa en sí; adquiere la que el usuario desea y financia su **inversión**, sin asumir obligación alguna que garantice el uso de la cosa durante la duración del contrato.

De otra parte, las **cuotas** pagadas por el usuario a la sociedad de leasing constituyen la restitución de la inversión, no el valor temporal de cada periodo arrendaticio, como en el arrendamiento.

PRECISIONES El contrato de arrendamiento financiero no es un verdadero arrendamiento, ni el derecho de opción de compra ligado a él verdadera opción, sino que el todo es un contrato unitario que faculta para usar del bien y en el que va insita una facultad potestativa de adquisición, lo que postula la sumisión del conjunto a un único ordenamiento, el común, más seguramente el **mercantil**, conforme se reclama por los sectores ven en el leasing la presencia de un auténtico contrato de empresa en beneficio de una sociedad con un marcado contenido bancario (DGRN Resol 12-5-94)

D. Concurso de acreedores

(LCon art.61.2 y 3 y 70)

- 175** La declaración de concurso no afecta a la vigencia de estos contratos. Cualquier **pacto** al respecto es nulo.

Cuando el concursado es el **arrendatario**, lo más frecuente es que haya incumplido sus obligaciones de pago antes de la declaración de concurso, incumplimiento que faculta al arrendador para resolver el contrato, lo que puede hacer antes o después de la declaración de concurso. Si se ejercita la acción de resolución, el juez del concurso puede acordar el cumplimiento del contrato, en interés del concursado.

A esta posibilidad se añade la facultad que se atribuye a la administración concursal –no al juez– para enervar la **acción de desahucio** planteada por el arrendador como consecuencia del incumplimiento del concursado arrendatario, hasta el momento mismo del lanzamiento. Ver nº 2295.

- 176** A este respecto, ha de tenerse en cuenta que:
- a) La decisión sobre la enervación corresponde a la **administración concursal**, cualquiera que sea el régimen de restricciones a que esté sometido el deudor concursado (suspensión o mera intervención).